



# RUP 169: Thematisch RUP Groen BUNDEL OOSTAKKER – SINT- KRUIS-WINKEL

---

Voorlopige vaststelling

# Colofon

## **Stad Gent**

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

## **Publicatiedatum**

10 september 2020

## **Inhoudelijk bevoegde schepen**

Astrid De Bruycker

Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en openbaar Groen

## **Procedureel bevoegde schepen**

Sami Souguir

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

## **Betrokken schepen (flankerend landbouwbeleid)**

Tine Heyse

Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

## **Ruimtelijk planner**

Liesbeth De Smet

[bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

[www.stad.gent/rupgroen](http://www.stad.gent/rupgroen)

## **Postadres**

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

## **Bezoekadres**

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Tel. 09/266.79.50

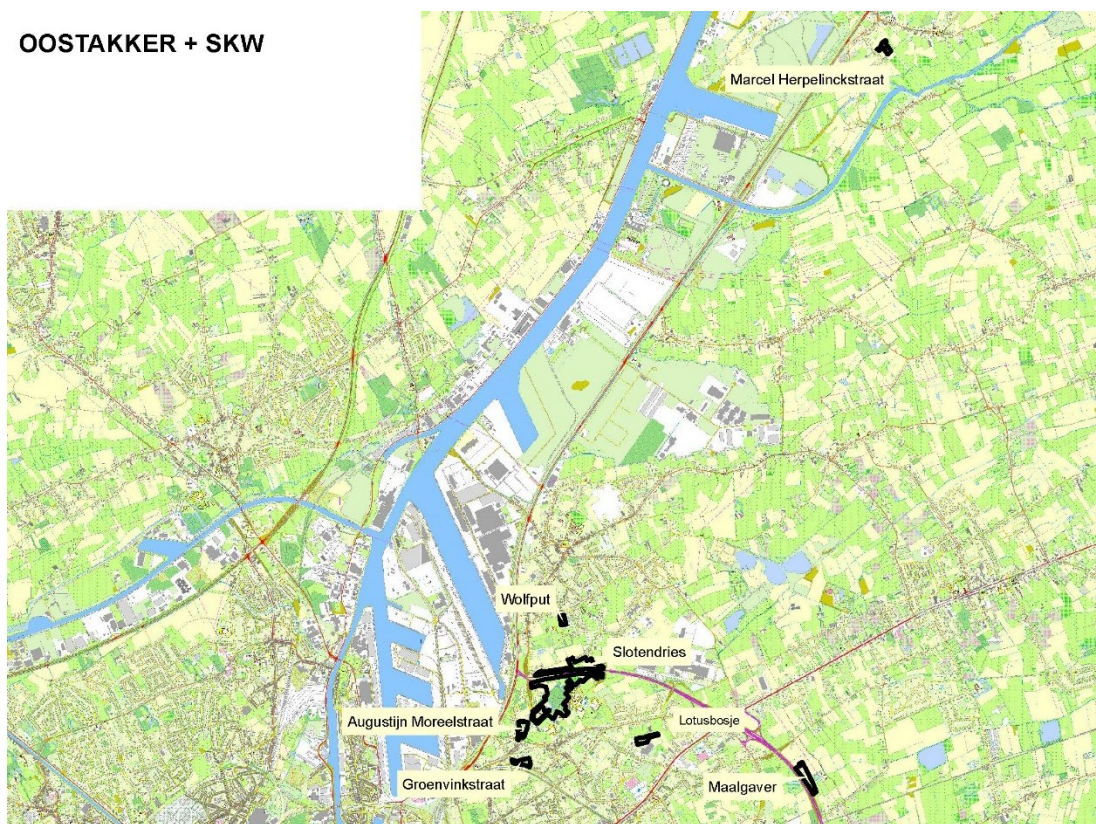
# Inhoud

Overzicht	5
Algemene Stedenbouwkundige voorschriften	6
Gehanteerde begrippen	6
Algemene stedenbouwkundige voorschriften	7
Algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone	8
Zone voor park (P)	8
Zone voor begraafpark (BP)	10
Zone voor bos (B)	11
Zone voor natuur (N)	12
Zone voor parkachtige tuin (PT)	14
Deelgebied 200 – Oostakker – Augustijn Moreelsstraat	15
Toelichtingsnota	15
Deelgebied 201 – Oostakker – Groenvinkstraat	19
Toelichtingsnota	19
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	24
Deelgebied 202 – Oostakker – Maalgaver	25
Toelichtingsnota	25
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	31
Deelgebied 204 – Oostakker – Slotendries	32
Toelichtingsnota	32
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	54
Deelgebied 205 – Oostakker – Wolfput	56
Toelichtingsnota	56
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	60
Deelgebied 206 – Sint-Kruis-Winkel – Marcel Herpelinckstraat	61
Toelichtingsnota	61
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	67
Deelgebied 207 – Oostakker – Lotusbos	68

Toelichtingsnota	68
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	72
<b>Legende feitelijke en juridische toestand</b>	<b>73</b>

# Overzicht

OOSTAKKER + SKW



# Algemene Stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit een deel 'algemene stedenbouwkundige voorschriften' (geldig voor alle bestemmingszones en deelgebieden), een deel 'algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemming' (geldig voor alle deelgebieden) en in sommige gevallen uit een deel 'bijzondere stedenbouwkundige voorschriften' (geldig voor een specifiek deelgebied). De algemene voorschriften gelden in de mate dat de bijzondere voorschriften geen afwijkende regels voorzien.

De onderstaande algemene voorschriften gelden voor alle deelgebieden die onder het thematisch RUP Groen vallen.

## Gehanteerde begrippen

**beheerplan:** document waarin voor een terrein beschreven wordt welke doelen met welke middelen nagestreefd worden voor de instandhouding, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur, bos of landschap. Dit kan onder meer een bosbeheerplan volgens het bosdecreet, beheerplan voor natuurreservaten volgens het natuurbehouds-decreet, een landschapsbeheerplan volgens het onroerend erfgoeddecreet.

**inheemse beplanting:** beplanting die van nature in ons land/België voorkomt.

**gebiedseigen beplanting:** beplanting die van nature op deze specifieke plek (Gentse regio) voorkomt. Dit is afhankelijk van verschillende factoren zoals de bodemsamenstelling, overstromingsgevoeligheid enzomeer.

**technieken van de natuurtechnische milieubouw:** het geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting en het beheer van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek".

**publiciteitsinrichtingen:** constructie waarin/waarop een openbare aanprijzing komt om de afzet van goederen of diensten te bevorderen

**traag verkeer:** niet-gemotoriseerd verkeer (hoofdzakelijk fiets- en voetgangersverkeer)

**uithangborden:** publiciteitsinrichting die verwijst naar een ter plaatse uitgeoefende activiteit.

**waterdoorlatende verharding:** Een verharding is waterdoorlatend indien hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening.

**Constructie:** een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

**Reca:** Restaurants, cafés of tijdelijke verbruiksinrichtingen zoals een foodtruck, verkoop van eten en drinken via een bakfiets enzovoort.

**Ondergeschikt:** van betrekkelijk minder grote betekenis.

**Recreatief medegebruik:** elke vorm van openlucht recreatie (activiteiten zoals wandelen, fietsen, joggen, rusten, enz. ) die complementair is aan groene bestemmingen, die geen grootschalige infrastructuur behoeft, die in verweving met nagenoeg elke functie kan voorkomen en die geen hinderlijke impact op de groene bestemming heeft. Dit omvat enkel openluchtinfrastructuur, zoals bv. wandel-, fiets- of ruiterspaden, picknickplaatsen, lig- of speelweide, speelbos, enz.

## Algemene stedenbouwkundige voorschriften

### 1. Niet toegelaten handelingen

In het volledige plangebied zijn volgende handelingen verboden:

- de plaatsing van publiciteitsinrichtingen, uitgezonderd niet-verlichte uithangborden met een oppervlakte kleiner dan 1m<sup>2</sup> en bevestigd aan een bestaand gebouw.
- de plaatsing van grootschalige, middenschalige of kleine windturbines
- de plaatsing van nieuwe installaties voor mobiele telecommunicatie
- alle terreinophogingen tenzij in functie van het realiseren van de bestemming
- opslag van materialen, vloeistoffen, gassen behalve het stockeren van groen- en ander afval afkomstig van het onderhoud van de betreffende zone
- de plaatsing van bovengrondse vrijstaande elektriciteits- of gascabines tenzij ter vervanging van een bestaande elektriciteits- of gascabine.

### 2. Waterbeheersingswerken

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn alle handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden.

### 3. Hoogspanningsleidingen

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een bestaande hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten.

De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de In grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.

# Algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone

## Zone voor park (P)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal open, groene ruimtes die als een parkruimte fungeren. Parken zijn in hoofdzaak rustige, groene ruimtes.</p> <p>Een beperkte invulling met zachte recreatie is toegelaten. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van dit gebied. Het gaat bijvoorbeeld over wandelen, picknicken, spelen, sporten buiten clubverband, enz. De recreatiefunctie dient steeds ondergeschikt te zijn aan de parkfunctie. De grootte en (omgevings)context van het park bepalen mee welke recreatieve mogelijkheden er zijn.</p> <p>Voorbeelden van recreatie die niet meer als ondergeschikt aan de parkfunctie beschouwd kan worden zijn tennisvelden, kunstgrasvelden, grootschalig skatepark, enz.</p> <p>Reca is niet toegelaten tenzij als tijdelijke bestemming en voor zover de impact (hinder) op het park beperkt blijft. De toegelaten duur en ruimte-inname moeten beperkt blijven en in verhouding staan tot de draagkracht van het park (bijvoorbeeld de groene en ecologische waarde, publieke functie, bodemkwaliteit, enz.). De grootte en (omgevings)context van het park bepalen mee welke mogelijkheden er zijn betreffende het toelaten van tijdelijke reca. Indien geoordeeld wordt dat de impact te groot is, kan een tijdelijke recafunctie geweigerd worden.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van parken. Deze parken hebben een ontmoetingsfunctie.</p> <p>Alle vormen van recreatief medegebruik zijn toegelaten voor zover ze de parkfunctie niet in het gedrang brengen.</p> <p>Reca is niet toegelaten, tenzij tijdelijk en voor zover ze de parkfunctie ondersteunt en niet in het gedrang brengt. Permanente horeca is in geen geval toegelaten.</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Het behouden en waar mogelijk het versterken van het groene karakter van de parken staat voorop, zoals bijvoorbeeld het behoud van bestaande waardevolle bomen en vegetatie, enz. Bij de heraanleg van een park zijn o.a. werken (afgravingen of verhardingen) in functie van sport of spel mogelijk. Dit moet steeds afgewogen worden in functie van de schaal, de identiteit en de draagkracht van het park. Er dient bij de aanplant van opgaand groen steeds rekening gehouden te worden met belangrijke zichten, vista's, waardevolle dreven, waardevolle parkrand- of persceelsrandbegroeiing. Nieuwe beplanting is bij voorkeur inheems.</p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het groene karakter van de parken of recreatief medegebruik, zijn toegelaten voor zover er rekening gehouden wordt met de natuurwaarden, de landschapswaarden en de cultuurhistorische waarden van het betreffende park.</p>

	<p>Binnen het parkgebied wordt expliciet gekozen om het onbebouwde en onverharde karakter te laten primeren. Daarom worden nieuwe gebouwen of constructies niet toegelaten, met uitzondering van kleinschalige constructies gelinkt aan het gebruik van het gebied als publiek toegankelijk park. Als dergelijke constructies worden beschouwd: zitbanken, speeltoestellen, hondentoiletten, kunstwerken, publiek sanitair, vuilnisbakken, zandbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verlichting, fietsenstallingen, petanqueveld, trapveldje, basketbalveldje, enz. Ook publieke steigers (halte voor publiek (recreatief) vaarverkeer, op- en afstapplaatsen voor kajak/kano, waterontmoetingsplaatsen) of kleinschalige (brug)constructies om het gebied toegankelijk te maken worden beschouwd als kleinschalige constructies gelinkt aan het gebruik van het gebied als publiek toegankelijk park.</p> <p>De vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van parken voor voetgangers en fietsers staat voorop. Verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Omwille van deze reden moeten fiets- en wandelpaden gecombineerd worden. Ondubbele fiets- en wandelpaden zijn niet toegelaten.</p> <p>Verharding wordt zo veel als mogelijk vermeden omwille van het groene karakter van de zone en in functie van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Evenwel is verharding ook mogelijk in functie van de creatie van een beperkte verblijfsruimte (zithoek met banken, beperkt pleintje). Hemelwater van de in het park aanwezige verharding dient ter plaatse te kunnen infiltreren.</p> <p>Bestaande (brandweer)wegen kunnen behouden worden of verplaatst worden enkel in functie van een verbeterde parkkwaliteit. De aanleg van nieuwe wegen en infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (ook brandweerwegen) is niet toegelaten. De ruimtelijke impact, ook van brandweerwegen, grasdallen, "verhard gras" is groot, waardoor deze niet gewenst zijn in een parkomgeving.</p>	<p>Nieuwe gebouwen of constructies zijn niet toegelaten met uitzondering van kleinschalige constructies ten behoeve van de publieke parkfunctie of de tijdelijke recabestemming. Deze constructies worden zo veel als mogelijk gekoppeld aan de toegangen, bestaande verhardingen of bebouwing.</p> <p>Verharding is toegestaan in functie van publieke toegankelijkheid of in functie van verblijfsruimtes in het park. Verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Hemelwater moet ter plaatse infiltreren.</p> <p>Bestaande wegen kunnen behouden worden of verplaatst worden in functie van de optimalisatie van het park. Nieuwe wegen voor gemotoriseerd verkeer en parkeervoorzieningen zijn niet toegelaten.</p>
--	---	---

## Zone voor begraafpark (BP)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal open, groene ruimtes die als begraafplaats functioneren en die daarnaast een grote natuurwaarde kennen. Het gebied heeft ook een ontmoetingsfunctie. Onder bijhorende voorzieningen van de begraafplaats zijn begrepen: ruimtes voor ontvangst, ceremonieruimte, strooiweiden, enz...</p> <p>Binnen deze gebieden is een openbare parkfunctie een nevenfunctie. Dit gebied is dus ook bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden en het groene karakter van de begraafplaats.</p> <p>Laagdynamisch recreatief medegebruik (zoals wandelen, fietsen, rusten, enz.) is toegelaten voor zover deze ondergeschikt blijft aan de begraaffunctie en op een rustige en serene manier gebeurt.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de begraafplaats, met bijhorende voorzieningen en van de parkomgeving.</p> <p>Rustig en sereen recreatief medegebruik is toegelaten.</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Binnen de begraafparken wordt expliciet gekozen om het groene karakter te laten primeren. De (her)aanleg en beheer moet met respect voor de ruimtelijke samenhang de landschapswaarden, natuurwaarden, en de cultuurhistorische waarden gebeuren. Nieuwe beplanting is bij voorkeur inheems.</p> <p>Bebouwing en constructies worden beperkt tot het strikt noodzakelijke voor het functioneren van de begraafplaats. Het is toegelaten om bestaande bebouwing te herbouwen in functie van optimalisatie. Onder kleinschalige constructies in functie van het functioneren als park zijn o.a. begrepen: zitbanken, kunstwerken, publiek sanitair, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verlichting, fietsenstallingen enz.</p> <p>Verharding is mogelijk voor het normaal functioneren van de begraafplaats (zoals voor toegangswegen voor rouwstoet of naar ceremonieruimte, beheer, enz.) De vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van begraafparken voor traag verkeer staat voorop. Hemelwater van de in het begraafpark aanwezige verharding moet ter plaatse infiltreren.</p>	<p>Het gebied wordt maximaal ontwikkeld als een groene en onbebouwde ruimte, met behoud van de bestaande waardevolle vegetatie-, cultuurhistorische of landschapselementen.</p> <p>Noodzakelijke bebouwing en constructies in functie van het functioneren als begraafplaats zijn steeds toegelaten. Kleinschalige constructies in functie van het functioneren van het gebied als publiek toegankelijk park zijn toegelaten. Deze constructies worden zo veel als mogelijk gekoppeld aan de toegangen, bestaande verhardingen of bebouwing.</p> <p>Verharding is enkel toegelaten in functie van het normaal functioneren als begraafplaats of in functie van een fiets- en/of wandelpad. Hemelwater moet ter plaatse infiltreren.</p>

## Zone voor bos (B)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>De boszones hebben een belangrijke rol binnen het ecologisch systeem. De bossen, zowel klein- als grootschalig, zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als onderdeel van grotere aaneengesloten groengebieden. De boszone is bestemd om bestaand bos te behouden en nieuw bos te creëren. De biologische waarde van het bos moet behouden blijven en versterkt worden.</p> <p>Educatief en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in bosgebied. Dit is bijvoorbeeld wandelen, rustig fietsen, spelen, picknicken, rusten, vogels/dieren kijken, enzovoort. Dit kan enkel voor zover dit geen hinder (impact) heeft op het bosgebied.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van bos.</p> <p>Educatief en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Binnen het bosgebied wordt expliciet gekozen om het groene, boomrijke karakter te laten primeren. Het boskarakter moet beschermd en versterkt worden. Het beheer en de aanplant van nieuw bos moet met respect voor de ruimtelijke samenhang, de landschapswaarden, natuurwaarden en de eventuele cultuurhistorische waarden gebeuren. Nieuwe beplanting is steeds inheems en bij voorkeur gebiedseigen.</p> <p>Bebouwing in deze zone wordt beperkt tot constructies in functie van bosbeheer en/of in functie van een publiek toegankelijk bos. Tot constructies in functie van bosbeheer worden gerekend: schuilplaats, bergplaats voor materiaal, enz. Tot constructies in functie van een publiek toegankelijk bos worden alle elementen die een educatieve of recreatieve functie vervullen meegerekend, zoals: kleinschalige constructies in functie van een avontuurlijk speelparcours, knuppelpaden, zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, infoborden, kleinschalige brugjes, vogelkijkhutten, afsluitingen, enz.</p> <p>Afsluitingen zijn voldoende open zodat ecologische verbindingen mogelijk blijven en deze niet als visuele barrières ervaren worden.</p> <p>De boszones worden waar mogelijk toegankelijk en doorwaadbaar, voor zover dit de ecologische waarde van het gebied niet aantast. Wegenis of (half)verharding ivf hulpdiensten, is, omwille van zijn negatieve impact op het groenbestand, niet toegelaten. Enkel fietspaden die kaderen binnen een ruimer en logisch netwerk kunnen verhard worden.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. Nieuwe beplanting (bomen, heesters, heggen en hagen) bestaat steeds uit inheemse soorten, tenzij anders vermeld wordt in een goedgekeurd beheerplan</p> <p>Enkel de noodzakelijke constructies in functie van bosbeheer en in functie van educatief en recreatief medegebruik zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden.</p> <p>Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten. Afsluitingen zijn beperkt tot een paal en draadconstructie, zijn voldoende open en hebben een maximale hoogte van 2m.</p> <p>Alle paden voor voetgangers of beheervoertuigen zijn onverhard. Verharding is enkel toegelaten voor functionele fietspaden die kaderen binnen een fietsroutenetwerk. De breedte van de fietspaden dient beperkt te blijven tot 3m.</p>

## Zone voor natuur (N)

	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Bestemming</b>	<p>De zones voor natuur hebben een belangrijke rol binnen het ecologisch systeem. De natuurgebieden, zowel klein- als grootschalig, zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als stapstenen tussen de grotere aaneengesloten natuurgebieden. De zone voor natuur is bestemd om bestaande natuur te behouden en nieuwe natuur- en bosontwikkeling mogelijk te maken. De biologische waarde van het natuurgebied moet behouden blijven en versterkt worden.</p> <p>Educatief en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in natuurgebied. Dit is bijvoorbeeld wandelen, rustig fietsen, spelen, picknicken, rusten, vogels/dieren kijken, enzovoort. Dit kan enkel voor zover dit geen hinder (impact) heeft op het natuurgebied.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur.</p> <p>Educatief en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Binnen de zone voor natuur wordt expliciet gekozen om de ecologische waarde van het gebied te laten primeren. Het natuurlijk karakter moet beschermd en versterkt worden. Nieuwe beplanting is steeds inheems en bij voorkeur gebiedseigen.</p> <p>Mogelijkheden voor het oprichten van constructies zijn beperkt aangezien de natuurfunctie kwetsbaar is en de impact ervan dus groot kan zijn. Enkel constructies in functie van natuurbeheer of in functie van het functioneren als publiek toegankelijk natuurgebied zijn toegelaten. Tot constructies in functie van het natuurbeheer worden gerekend: schuilplaats, bergplaats voor materiaal, enz. Tot constructies in functie van een publiek toegankelijk natuurgebied worden alle elementen die een educatieve of recreatieve functie vervullen meegerekend: zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, infoborden, knuppelpaden, kleinschalige brugjes, vogelkijkhutten, afsluitingen, enz.</p> <p>De natuurgebieden zijn waar mogelijk toegankelijk en doorwaadbaar voor zover dit de ecologische waarde van het gebied niet aantast. Daarom dienen verhardingen tot een minimum beperkt te blijven. Wegenis of (half)verharding ifv hulpdiensten, is, omwille van zijn negatieve impact op het groenbestand, niet toegelaten. De breedte van de paden dient aangepast aan de situatie ter plaatse, maar bedraagt maximaal 3 meter.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Nieuwe beplanting (bomen, heesters, heggen en hagen) bestaat steeds uit inheemse soorten, tenzij anders vermeld wordt in een goedgekeurd beheerplan.</p> <p>Enkel de noodzakelijke constructies in functie van natuurbeheer of het functioneren van het gebied als publiek toegankelijk natuurgebied zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Het gaat om constructies met een beperkte omvang. Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten. Afsluitingen zijn beperkt tot een paal en draad-constructie, zijn voldoende open en hebben een maximale hoogte van 2m.</p> <p>Alle paden voor voetgangers of beheervoertuigen zijn onverhard. Verharding is enkel toegelaten voor functionele fietspaden die kaderen binnen een fietsroutenetwerk. De breedte van de fietspaden dient beperkt te blijven tot 3m.</p>

	<p>Bestaande openbare wegenis kan evenwel behouden blijven en heraangelegd worden.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden beperkt tot deze noodzakelijk in functie van natuurbeheer of landschapsbeheer.</p>	<p>Bestaande openbare wegenis kan behouden blijven. Herstel en heraanleg is mogelijk.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in het kader van een goedgekeurd beheerplan.</p> <p>Alle waterbeheersingswerken moeten voldoen aan de technieken van natuur-technische milieubouw.</p>
--	---	---

## Zone voor parkachtige tuin (PT)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal tuinen die als open, groene ruimtes functioneren. Deze waardevolle en parkachtige tuinen zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als groene stapsteen tussen grotere groengebieden.	Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de waardevolle tuinen.
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Het natuurlijke karakter moet beschermd en versterkt worden. De (her)aanleg moet met respect voor de ruimtelijke samenhang de landschapswaarden, natuurwaarden en de eventuele cultuurhistorische waarden gebeuren.</p> <p>Hoogstammige bomen vormen een belangrijk onderdeel van de parkachtige tuinen en dienen behouden te worden.</p> <p>Beperkte bebouwing is toegestaan in functie van de tuinfunctie.</p> <p>Verharding wordt vermeden omwille van het groene karakter van de zone en in functie van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Verhardingen moeten bijgevolg beperkt blijven tot het noodzakelijke minimum en moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater via goten, drainagebuizen of greppels aanwezig zijn, noch naar het afwateringssysteem, het rioleringsstelsel of een aanpalende oppervlakte.</p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn mogelijk met behoud van de bestaande waardevolle vegetatie-, cultuurhistorische of landschapselementen.</p> <p>De hoogstammige bomen zijn een essentieel onderdeel van de waardevolle tuinen en dienen behouden te worden. Indien het vellen van een hoogstam noodzakelijk is (vb. wanneer hij een acuut gevaar vormt) moet deze vervangen worden door een inheemse boom die kan uitgroeien tot een duurzame boom. Vanuit het behoud van het cultuurhistorisch karakter van deze zone kan de verplichte vervanging met een inheemse boom komen te vervallen.</p> <p>Bebouwing is enkel mogelijk in functie van de tuinfunctie en wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte met een max. van 40 m<sup>2</sup>. Deze bijgebouwen mogen maximum 3,5m hoog zijn.</p> <p>Verharding wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke paden. Deze worden voorzien in waterdoorlatende materialen.</p>

# Deelgebied 200 – Oostakker – Augustijn Moreelsstraat

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied Augustijn Moreelsstraat betreft een parkachtige tuin tussen de Augustijn Moreelsstraat en de Gentstraat in Oostakker. De tuin is gelegen naast het wandelbos Slotendries, dat eveneens opgenomen wordt in het thematisch RUP Groen.

### 2. ruimtelijke context

Het betreft een privaat park bij een kasteeltje “villa Maria”. In het omhaagde park staan een aantal zeer waardevolle bomen. Het park wordt ontsloten via de Augustijn Moreelsstraat en via de achterliggende verkaveling langs Slotenbilk.

Het deelgebied bestaat uit het private park en een strook van 15 m zowel langs de Gentstraat als de Augustijn Moreelsstraat. Het kasteel, bijgebouw en de directe omgeving van deze bebouwing zijn geen onderdeel van voorliggend RUP.



Figuur 1: zicht vanaf de Gentstraat

Het gebied is op de biologische waarderingskaart (2014) grotendeels aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat). In het midden aan de kant van de Gentstraat is een perceeltje gekarteerd als minder waardevol (zeer) jonge loofhoutaanplant en/of met nagenoeg uitsluitend exoten. De rand van het gebied aansluitend op Slotenbilk is aangeduid als open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 – 60%).



Figuur 2: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een deelgebied bestaande uit waardevolle natuurelementen en bos. Het gebied heeft een oppervlakte van 1,59 ha en is in private eigendom.

### 3. bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

### 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied Augustijn Moreelsstraat is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Er is voor het deelgebied een verkaveling geldig:

Verkaveling met kenmerk 1996 OO 019, goedgekeurd op 23 augustus 1963 en gewijzigd (1996 OO 019/01) op 2 juli 1998. Bij de wijziging werden lot 1, 2 en 3, gelegen binnen het deelgebied, samengevoegd tot 1 lot. Dit lot komt overeen met het zuidelijk gedeelte van het private park. De delen binnen de contour van het RUP Groen zijn binnen de verkavelingsvergunning aangeduid als tuinzone. De andere loten in de verkaveling situeren zich buiten de parktuin zoals opgenomen in het RUP Groen.

Oorspronkelijk was er een tweede verkaveling geldig binnen het deelgebied:

Verkaveling met kenmerk 1992 OO 349. Deze verkaveling werd gewijzigd op 2 juli 1998 (1996 OO 349/01). Bij de verkavelingswijziging werden 4 loten (lot 11 t.e.m. 14) en de bijhorende wegenis, gelegen binnen de parktuin, opgeheven. Dit betekent dat voor het deelgebied deze verkaveling niet meer van toepassing is. De andere loten van de verkaveling situeren zich buiten de afbakening van het RUP Groen.

De westelijke zijde van het deelgebied is gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht 'de omgeving van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Lourdes te Oostakker'. Het kasteeltje op het perceel is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als "Villa Maria" (ID 26634).

## 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>1</sup> is het park aangeduid als onderdeel van het "fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad" en palend aan het bos Slotendries.

Er bestaan voor zover gekend voor deze site en meer bepaald voor het private park geen masterplannen of inrichtingsplannen.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaande waardevolle parktuin, zowel vanuit biologisch, ecologisch als cultureel-historisch oogpunt. Het park met zijn waardevolle hoogstambomen vormt een groene rand rond de verkavelingen in de Augustijn Moreelsstraat en Slotenbilk. Het vormt tevens een groene stapsteen naar publiek toegankelijke wandelbos Slotendries. Er wordt expliciet gekozen om het waardevolle kasteelpark en de parkranden planologisch te beschermen en een gepaste groene bestemming te geven zodat het park ook op lange termijn behouden en onbebouwd kan blijven.

Het kasteeltje en de directe omgeving ervan maken geen onderdeel uit van het thematisch RUP Groen, zodat de gepaste bestemming als woongebied hier behouden blijft. Het private park bevindt zich echter op een volledig onbebouwd kadastraal perceel. De eigenaar is dan ook op dit moment verplicht, volgens het reglement belasting op onbebouwde percelen, om een belasting te betalen. Deze belasting is echter niet in overeenstemming met de ruimtelijke visie op dit perceel. Het is dan ook wenselijk om het volledige perceel een groene bestemming te geven, zodat een garantie wordt geboden dat het private park, met al zijn waardevolle elementen, behouden blijft en onbebouwd blijft, en anderzijds de belasting op onbebouwde percelen vervalt.

In de nabije omgeving is het grote publiek toegankelijke wandelbos Slotendries gelegen, er is bijgevolg geen behoefte in de nabije buurt naar een bijkomend toegankelijk groengebied. Het park hoort onlosmakelijk bij het private kasteeltje. Omwille van deze redenen krijgt het perceel een nieuwe bestemming als "zone voor parkachtige tuin".

Voor het deelgebied zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor "zone voor parkachtige tuin" zijn geldig.

<sup>1</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

## 7. uitvoering van het RUP

Het groengebied is in private eigendom en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor parkachtige tuin” is gerealiseerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

### Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

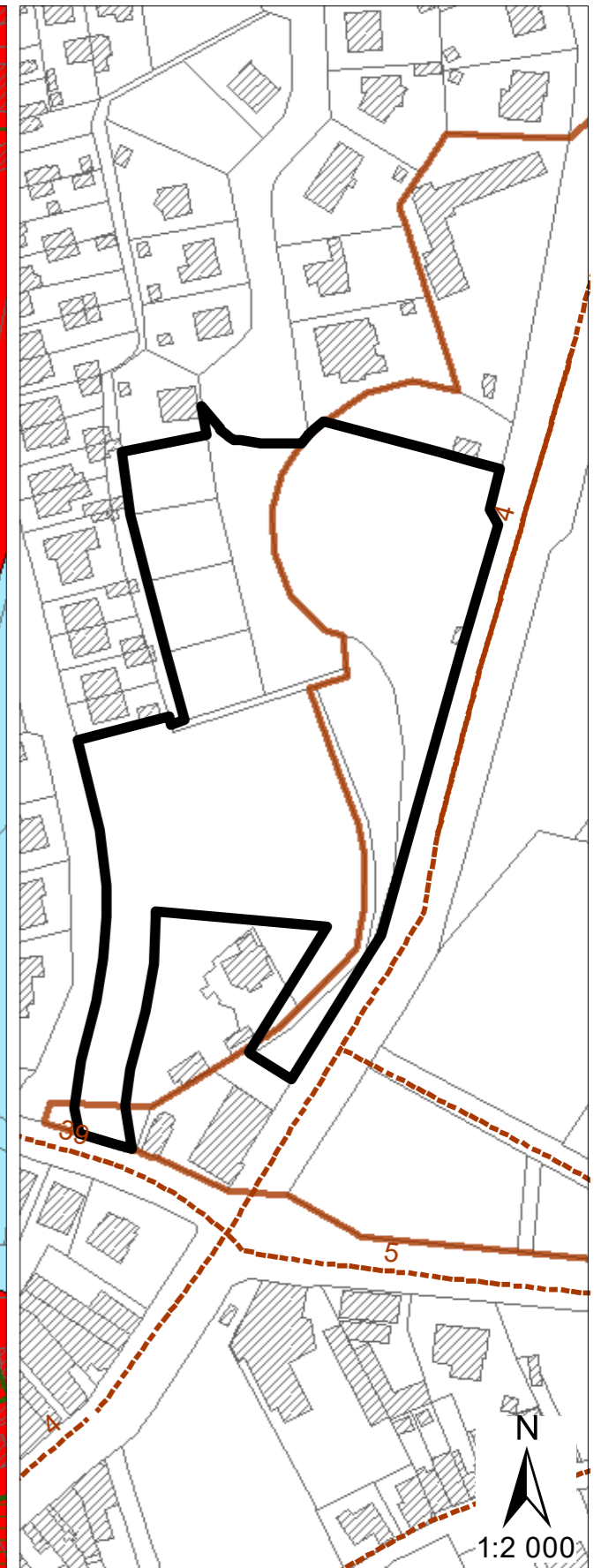
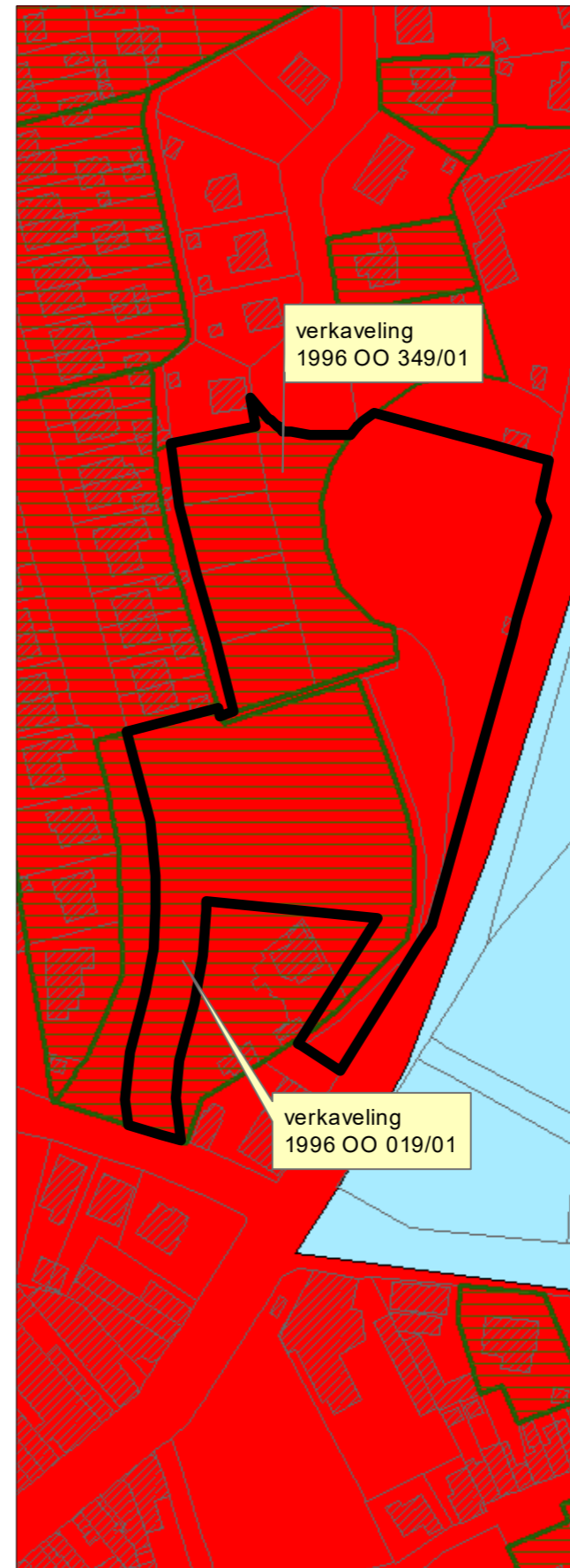
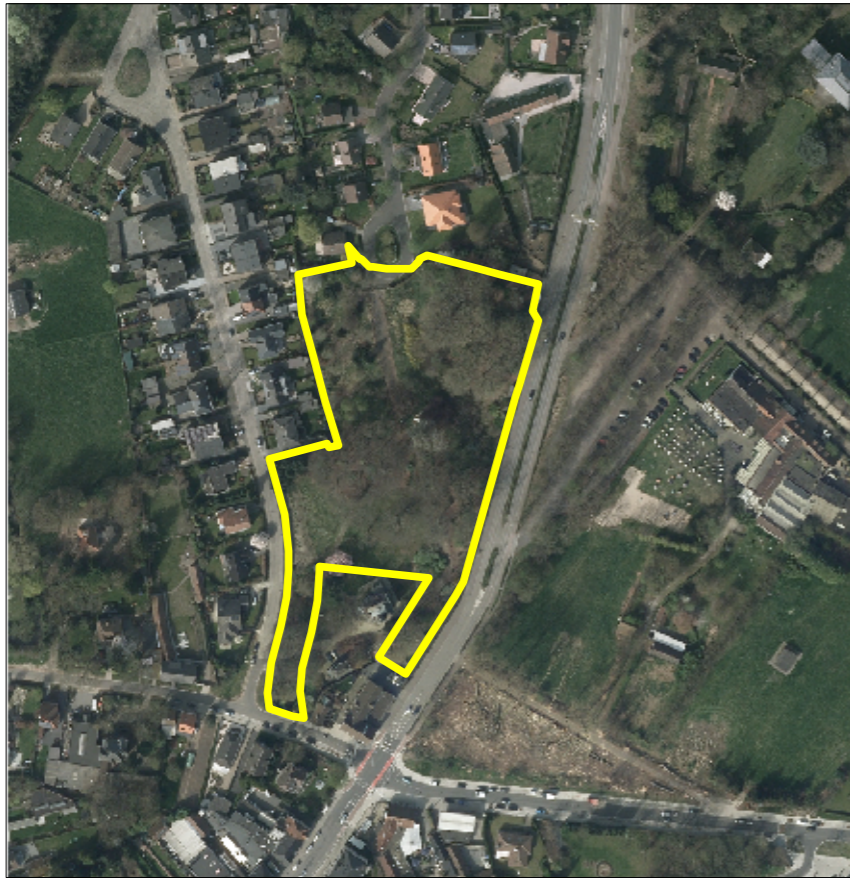
- Gent, AFD 17, sectie D, 864F
- Gent, AFD 17, sectie D, 864E
- Gent, AFD 17, sectie D, 864D
- Gent, AFD 17, sectie D, 864C
- Gent, AFD 17, sectie D, 863S
- Gent, AFD 17, sectie D, 880V
- Gent, AFD 17, sectie D, 880T
- Gent, AFD 17, sectie D, 880A2
- Gent, AFD 17, sectie D, 864P (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 17, sectie D, 876V (gedeeltelijk).

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

Voor de realisatie van dit RUP wordt volgende verkaveling 1996 OO 019, voor het gedeelte dat gelegen is binnen dit deelgebied, worden opgeheven.



**200-Deelgebied Oostakker - Augustijn Moreelsstraat**

**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringsplan

Luchtfoto

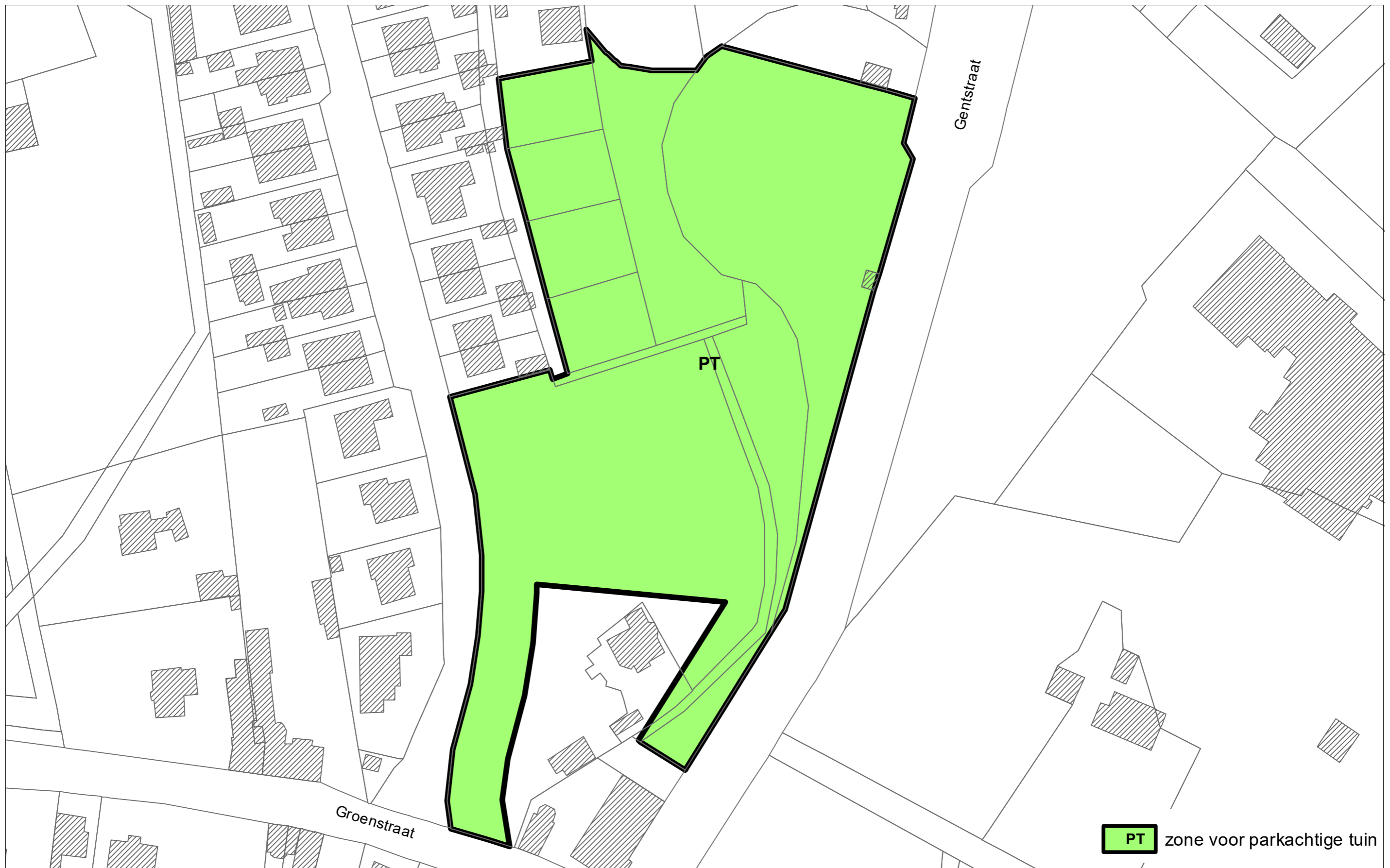
Kadastrale ondergrond  
(GRB 2016)

Feitelijke toestand

Juridische toestand

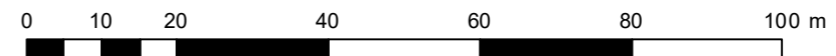
Gewestplan  
Verkavelingen

Beschermingen  
Atlas der buurtwegen



**200-Deelgebied Oostakker - Augustijn Moreelsstraat**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 000

# Deelgebied 201 – Oostakker – Groenvinkstraat

## Toelichtingsnota

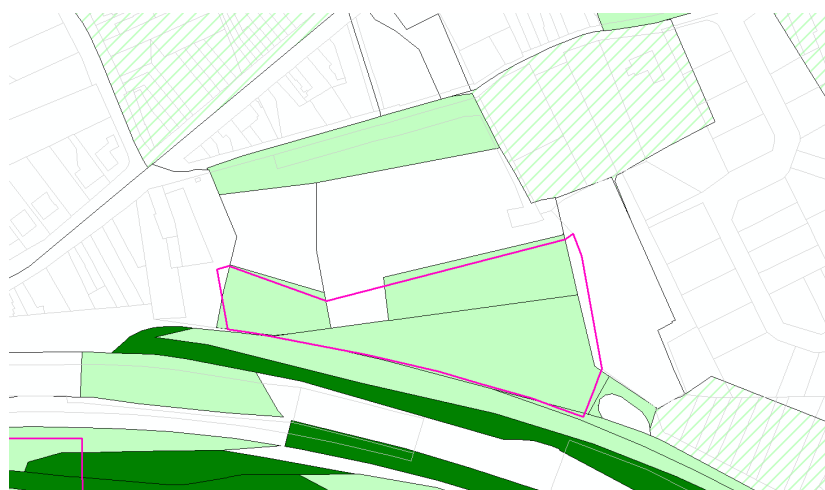
### 1. situering

Het deelgebied Groenvinkstraat bevindt zich tussen de Groenvinkstraat en de Lourdesstraat, langs de spoorweg in Oostakker. Dit deelgebied maakt deel uit van de woonzorgsite Militza.

### 2. ruimtelijke context

Het deelgebied bestaat uit een bosje gelegen op een ruimere zorgsite. Deze site bestaat aan de Groenvinkstraat uit een aantal volumes met assistentie- en zorgwoningen. De achterzijde van het perceel bestaat uit een privaat bosje. Het deelgebied wordt afgebakend door de ontsluitingsweg aan de achterzijde van de assistentiewoningen. Deze weg vormt de grens tussen het woongedeelte met tuinzone en het eigenlijke bos.

Op de biologische waarderingskaart (2014) is het deelgebied aangeduid als een biologisch waardevol park (openbaar of privaat), loofhoutaanplant (kant Lourdesstraat) en biologisch waardevolle loofhoutaanplant (kant Groenvinkstraat). Tussenin is een klein deeltje is gekarteerd als minder waardevolle open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 – 60 %).



Figuur 3: extract uit de biologische waarderingskaart

Het deelgebied is een bestaand waardevol bosje en is om deze reden geselecteerd. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 1,12 ha en is in private eigendom.

### 3. bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand. Het betreft een bebost gebied met een aantal kleinschalige constructies (vb. petanqueveld) in functie van het gebruik door de bewoners van de assistentiewoningen Militza. Er zijn eveneens een aantal inrichtingen inzake brandveiligheid binnen de contour van het RUP Groen aanwezig.

### 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied Groenvinkstraat is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

### 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>2</sup> is het deelgebied aangeduid als onderdeel van “infrastructuurgroen” langs de spoorweg.

De site is eveneens gelegen langs groenklimaat 1, richting de groenpool Oud Vliegveld. Groenklimaatassen zijn belangrijke dragers van het groeneruimtenetwerk op Gents grondgebied. In de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent, is de ambitie opgenomen om de groenklimaatassen te versterken. Groenklimaatassen zijn radiaalverbindingen van open ruimte tussen de kernstad en het buitengebied. Water, groen en een doorlopende (recreatieve) fietsas vormen de dragers. Ze rijgen verschillende publieke (groene) ruimtes als een kralensnoer aaneen, zowel kleine natuurgebieden en groenelementen in de stedelijke omgeving onderling als de grote eenheden natuur (in ontwikkeling) in de groeistad. Daartoe heeft ze over haar gehele lengte een herkenbare minimale breedte met groenelementen. Bovendien heeft elke groenklimaat specifieke kenmerken. Groenklimaatassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur.

<sup>2</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).



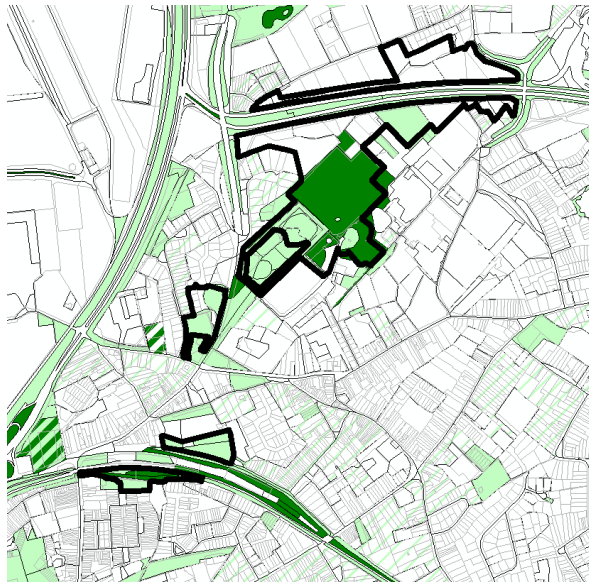
**Figuur 4: kaart situering groenklimateassen + concrete ligging groenklimateas 1 t.h.v. deelgebied Groenvinkstraat**

Voor de site Militiza is een masterplan in opmaak in functie van de verdere uitbreiding van de assistentiewoningen en zorgfunctie op de site. Er is echter nog geen definitieve versie beschikbaar.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een kleinschalig biologisch waardevol bos. Het RUP Groen heeft als doelstelling om alle bestaande waardevolle bossen op grondgebied Gent planologisch te beschermen zodat de garantie wordt geboden dat deze bossen niet gekapt worden.

Het bosje langs de Groenvinkstraat is onderdeel van een grotere ecologische infrastructuur langs de spoorweg en vormt een stapsteen naar het meer noordelijk gelegen wandelbos Slotendries en het (private) park langs de Augustijn Moreelsstraat (beide gebieden worden eveneens herbestemd in voorliggend RUP Groen). Het maakt bovendien een essentieel onderdeel uit van de groenklimateas.



**Figuur 5: situering ten opzichte van andere deelgebieden RUP Groen**

Het bos is kwaliteitsbepalend voor de aanpalende assistentiewoningen op vlak van belevingswaarde, (geluids)buffering ten opzichte van de spoorweg en welzijn. Dergelijke bosjes bieden bovendien veel voordelen inzake luchtzuivering, wateropvang en klimaatbeheersing. In die zin is kan het niet verantwoord worden dat dergelijke bosjes zouden verdwijnen.

Omwille van deze redenen krijgt het bestaande bosje de gepaste bestemming als “zone voor bos” en wordt het op die manier planologisch beschermd.

Voor het deelgebied zijn bijzondere voorschriften van toepassing inzake de aanwezige brandweerweg.

## **7. uitvoering van het RUP**

Gezien het een bestaand biologisch waardevol bosje betreft, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. Er hoeven dus geen specifieke acties ondernomen te worden.

Het bosje is in private handen. Bij de verdere uitbreiding van de woonzorgsite Militza, kan de kosteloze overdracht van het bos gelegen binnen het RUP Groen, gevraagd worden als groenlast gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

Indien er geen omgevingsvergunning gevraagd wordt, of indien de groenlast niet in verhouding is tot de gevraagde werken is de Stad Gent bereid om een aankoop van de gronden te overwegen op het moment de eigenaar de betreffende percelen wenst te verkopen. In die zin wordt het perceel aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

## **8. register planbaten en planschade**

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

#### Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

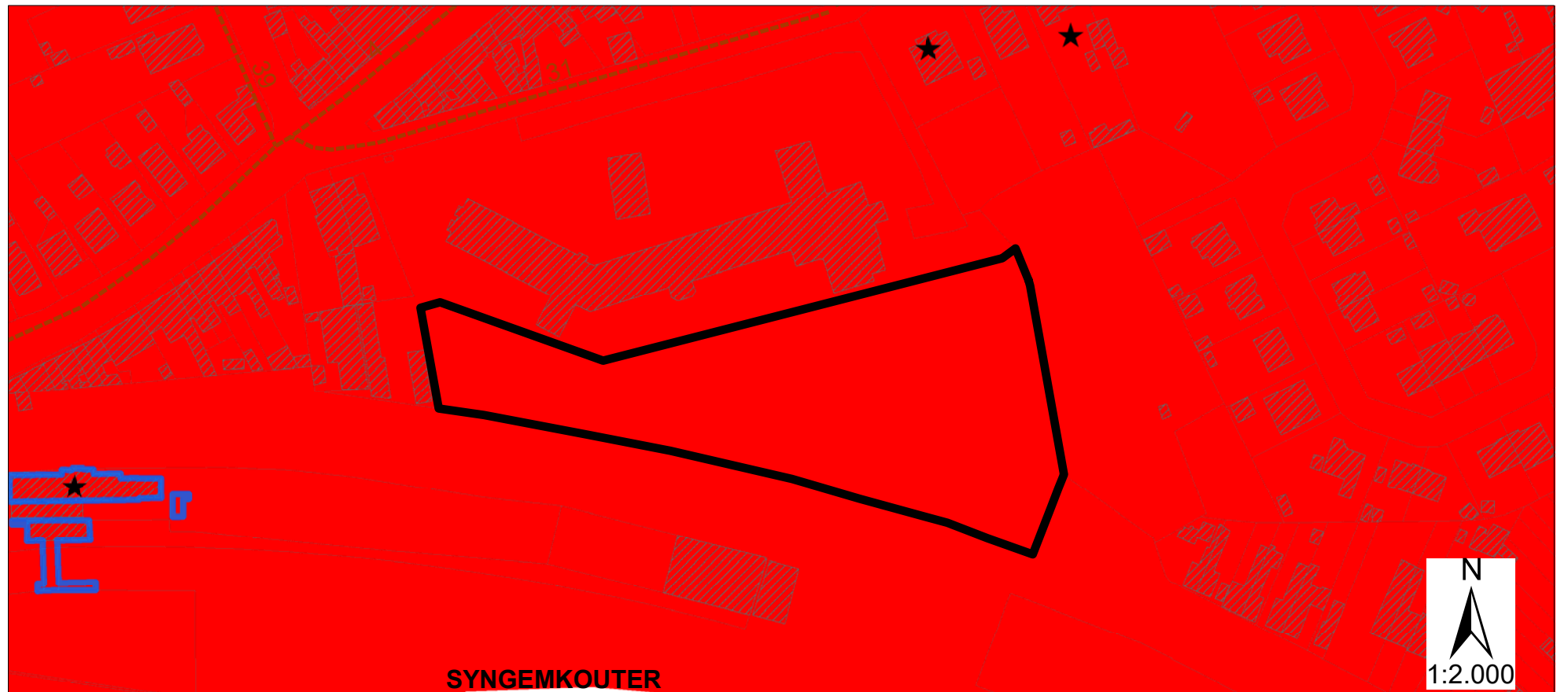
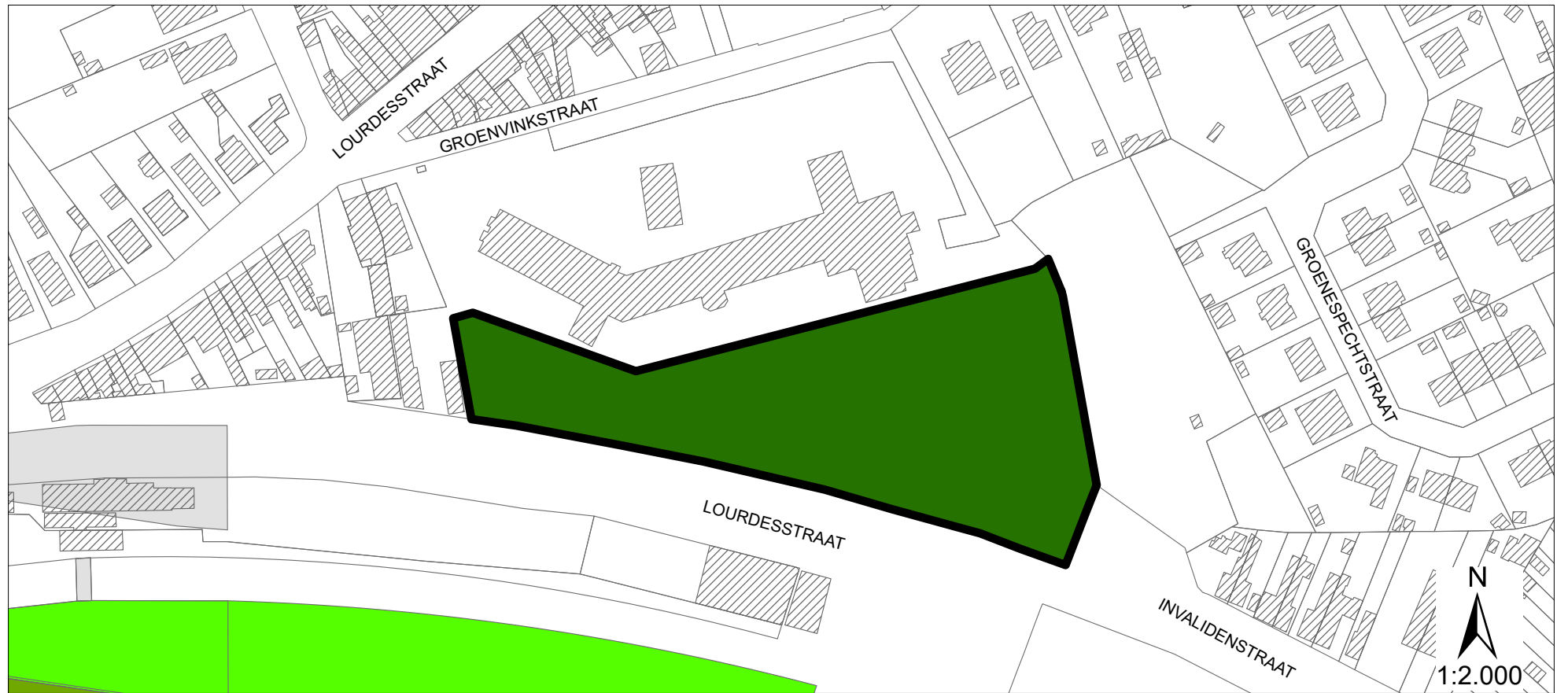
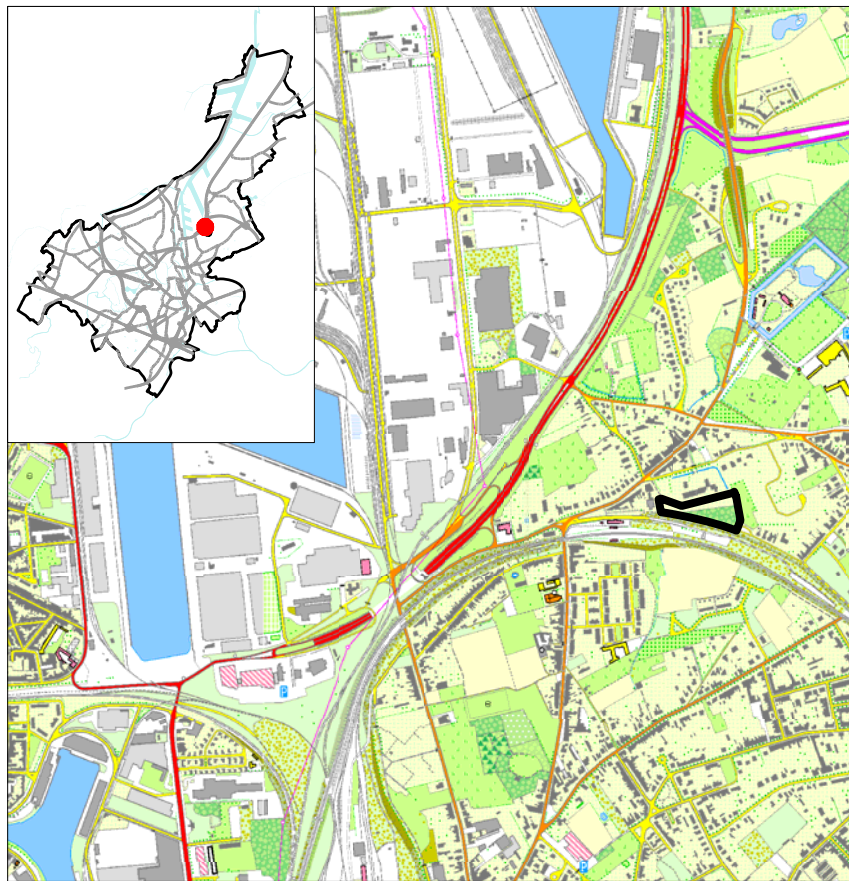
- Gent, AFD 17, sectie B, 1659V (gedeeltelijk).

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



**201-Deelgebied Oostakker - Groenvinkstraat**

**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

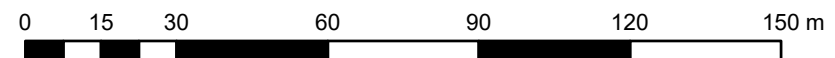
Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan



**B** zone voor Bos

## 201-Deelgebied Oostakker - Groenvinkstraat

### Kaart 2. Grafisch plan



1:1.500

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 201 – Oostakker – Groenvinkstraat</b>		
<b>Zone voor bos (B) – Groenvinkstraat</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Inrichting</b>	<p>Omwille de bestaande omliggende bebouwing kunnen de bestaande brandweerwegen behouden blijven en heraangelegd worden. De verharding in de boszone dient hierbij zo beperkt mogelijk te blijven, zodat de ontwikkeling van het bos met volwaardige hoogstammige bomen niet in het gedrang komt. De heraanleg van de brandweerwegen staat in teken van de optimalisatie van het groengebied.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” is van toepassing.</p> <p>Het behoud en de heraanleg van brandweerwegen in de zone voor bos is toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt zo veel als mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Om de algemene padeninfrastructuur in de boszone te beperken, moeten de brandweerwegen gecombineerd worden met wandel- of fietspaden.</p>
<b>Recht van voorkoop</b>	<p>Het bosje is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit perceel, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het perceel aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.</p>	<p>Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Gent, AFD 17, sectie B, 1659R.</li> </ul> <p>Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

# Deelgebied 202 – Oostakker – Maalgaver

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied Maalgaver is gelegen net ten westen van de Dwight Eisenhowerlaan (R4) in Oostakker, op de grens met Lochristi.

### 2. ruimtelijke context

Het deelgebied Maalgaver bestaat uit enkele beboste percelen gelegen langsheen de R4.

Het deelgebied is aangeduid als waardevol op de biologische waarderingskaart. Langs de R4 ligt er een buffer van waardevolle opslag van allerlei aard (vaak op sterk verstoorde bodem) met als tweede eenheid verruigd grasland.

De noordelijke en noordoostelijke grens bestaan uit smalle stroken waardevolle loofhoutaanplant.



Figuur 6: extract uit de biologische waarderingskaart

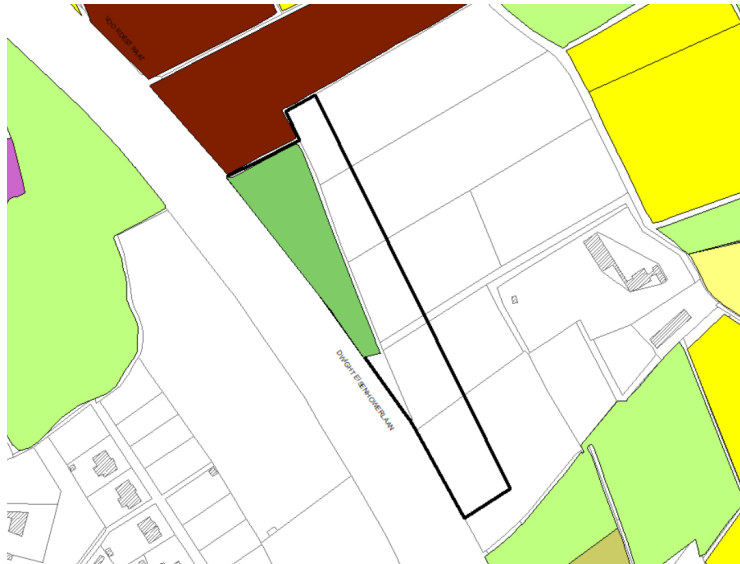
Het betreft bestaande waardevolle natuur en bos. Het deelgebied is ook geselecteerd in functie van de ontwikkeling van nieuw bos. Het gebied heeft een oppervlakte van 2,68 ha en is in private eigendom.

### 3. bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

#### landbouw

Dit deelgebied is voor een deel gelegen in geregistreerd landbouwgebruik (gegevens van 2017). Het driehoekige perceel langs de R4 is geregistreerd als “houtachtige gewassen” (hoofddeelt “andere bebossing”) (0,67 ha).



Figuur 7: extract uit de landbouwgebruiksk kaart (2017)

### 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied Maalgaver is niet gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent en behoort dus tot het buitengebied. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “agrarisch gebied” volgens het gewestplan.

Bij het afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) heeft het Vlaams Gewest voorliggend deelgebied en ruime omgeving aangeduid als onderdeel van het Herbevestigd Agrarisch Gebied.

Hoewel het deelgebied Maalgaver gelegen is in Herbevestigd Agrarisch Gebied, kan het conform de omzendbrief die hierop van toepassing is<sup>3</sup> omgezet worden naar groengebied. Het betreft namelijk een beperkt planningsinitiatief in uitvoering van een goedgekeurd gemeentelijk structuurplan (in dit geval in uitvoering van het Groenstructuurplan zoals bevestigd in de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent). Het betreft hier een groenzone van lokaal belang.

<sup>3</sup> Omzendbrief RO/2010/01 betreffende Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.

De omzetting van dit Herbevestigd Agrarisch Gebied wordt binnen voorliggend RUP planologisch gecompenseerd (zie hoofdstuk 12.2 van de algemene toelichtingsnota).

Aan de overzijde van de straat Maalgaver (buiten de contour van het RUP) stroomt de Kleine Lede, een geklasseerde waterloop van tweede categorie. Op de uiterst noordelijke grens van het deelgebied stroomt een geklasseerde waterloop van derde categorie (zonder naam).

Dwars door het deelgebied en ter hoogte van de noordwestelijke grens loopt een buurtweg opgenomen in de Atlas der Buurtwegen: sentier 105. Een gedeelte van deze buurtweg heeft betrekking op de straat Maalgaver. Het gedeelte dwars door en in het westen van het deelgebied is afgesloten. Sinds 1 september 2019 geldt het nieuwe decreet gemeentewegen. Het decreet geeft één juridisch statuut aan alle wegen in beheer van de gemeente. Het statuut van 'Buurtweg' is hierbij vervallen.

## 5. Planningscontext

De zone maakt onderdeel uit van het concept "groene ring" uit het de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent. Dit concept was ook reeds opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Gent en is, samen met het fysisch systeem van rivieren en de gebieden van de ruimtelijk-natuurlijke structuur, een onderdeel van de gewenste ruimtelijke groenstructuur.

De 'groene ring' langsheen Ringvaart en R4 vormt een kwalitatief te versterken kralenketting van stedelijke groengebieden aan beide zijden van deze infrastructuur: de geselecteerde kralen krijgen kans om zich optimaal te ontwikkelen. Ook tussen de kralen in de smallere delen van de ring kunnen tussenliggende verbindingen uitgebouwd worden voor natuur en zacht (recreatief) verkeer. Een aantal van deze stedelijke groengebieden zijn parken of hebben een duidelijke recreatieve functie in het groen (Blaarmeersen, Maaltebruggepark...) en vervullen alleen een natuurverbindende rol; andere zijn natuurgebieden (valleien, groenpolen en meersen). De 'groene ring' biedt de naastgelegen woonwijken, (verzorgings)instellingen en economische sites tegelijk een zeker bufferend effect tegenover R4 en een aangenaam kader.

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>4</sup> is het deelgebied aangeduid als onderdeel van een "cluster van boskernen" langs de R4. Het is bijgevolg geselecteerd als zoekgebied voor bosuitbreiding.

Er bestaan voor zover gekend voor deze site geen masterplannen of inrichtingsplannen.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het deelgebied Maalgaver heeft op dit moment een belangrijke biologische waarde.

In het RUP Groen wordt expliciet gekozen om de bestaande waardevolle natuur- en bosgebieden een gepaste bestemming te geven, zodat deze gebieden een planologische bescherming krijgen en niet meer aangesneden kunnen worden. Bovendien is het gebied geselecteerd in het groenstructuurplan als zone voor bosuitbreiding. De bestaande groenstructuur en het waardevolle natuurgebied aan de overzijde van de R4, bieden een kapstok voor deze bosuitbreiding. Een

<sup>4</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

herbestemming in voorliggend RUP Groen naar “zone voor bos” biedt dan ook meer mogelijkheden om het bestaande bos te behouden en te versterken.

Voor het deelgebied zijn bijzondere voorschriften inzake een recht van voorkoop (zie verder) van toepassing. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor bos” zijn geldig.

## 7. uitvoering van het RUP

Gezien het een bestaand biologisch waardevol gebied betreft, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. Er hoeven dus geen specifieke acties ondernomen te worden.

Het bosje en het grasland zijn in private handen. Indien de eigenaars afstand zouden willen doen van hun gronden, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het deelgebied aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie slechts onder strikte voorwaarden mogelijk is. De percelen opgenomen in het thematisch RUP Groen zijn op vandaag niet bebouwbaar in functie van wonen. In het gebied kan enkel gebouwd worden in functie van een professioneel landbouwbedrijf. Bovendien is er een zone non aedificandi langs de R4 van toepassing.

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

### Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 17, sectie C, 120A
- Gent, AFD 19, sectie C, 76 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 19, sectie C, 77 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 19, sectie C, 78 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 19, sectie C, 80A (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 19, sectie C, 81B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 19, sectie C, 82C (gedeeltelijk).

Het deelgebied is grotendeels gelegen in geregistreerd landbouwgebruik én in een agrarische bestemming. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaar(s) die meer dan 0,5 ha bezit, in principe kapitaalschade kan vragen aan de VLM.

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- agrarisch gebied.

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.

## 10. landbouwimpact

Het betreft een eerder klein en geïsoleerde bosbuffer. De herbestemming heeft geen impact op het bestaande gebruik met als teelt 'houtachtige gewassen (0,76 ha). Er wordt dan ook geoordeeld dat de landbouwimpact minimaal is.

De herbestemming van de bosbuffer, gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, wordt volledig gecompenseerd door een planologische ruil. Deze planologische ruil gebeurt binnen voorliggend RUP.

Om de impact van het RUP Groen voor de landbouw in kaart te brengen werd aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht gegeven om een landbouweffectenrapport (LER) op te maken met inbegrip van een voorstel van mogelijks te nemen flankerende maatregelen. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers.

De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:

- de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);  
de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

*Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Maalgaver:*

• totale oppervlakte (in ha):	10,9
• oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha):	4,0
• aantal gebruikspcelen:	3
• % in landbouwgebruik:	37
• aantal gebruikers:	2

De kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied Maalgaver zijn onderzocht aan de hand van:

- economische omvang en inkomen uit land- en tuinbouw;
- leeftijd van de bedrijfsleider en opvolging;
- toekomstplannen van het bedrijf;
- ruwvoederbalans;
- mestbalans.

Het LER werd opgemaakt op basis van het deelgebied voorgesteld in de startnota. Na verdere analyse en terreinonderzoek werd de ambitie voor het deelgebied bijgesteld. Het betreft hier enerzijds goede landbouwgronden, gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, anderzijds zijn een

deel van de percelen al dermate verstoord dat de oorspronkelijke natuurwaarden niet meer aanwezig zijn. De contour werd daarom beperkt tot de reeds beboste zone.



**202-Deelgebied Oostakker - Maalgaver**

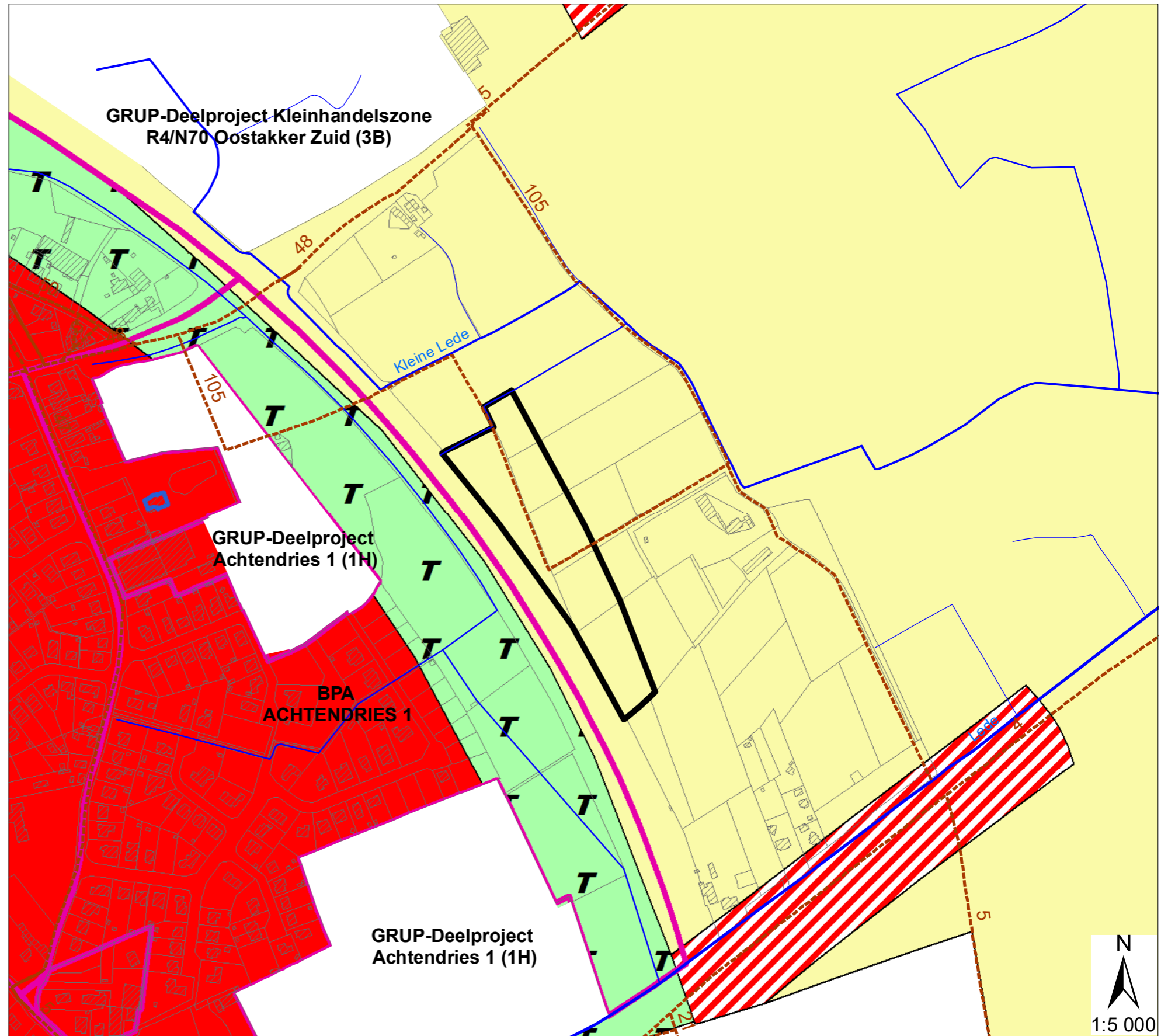
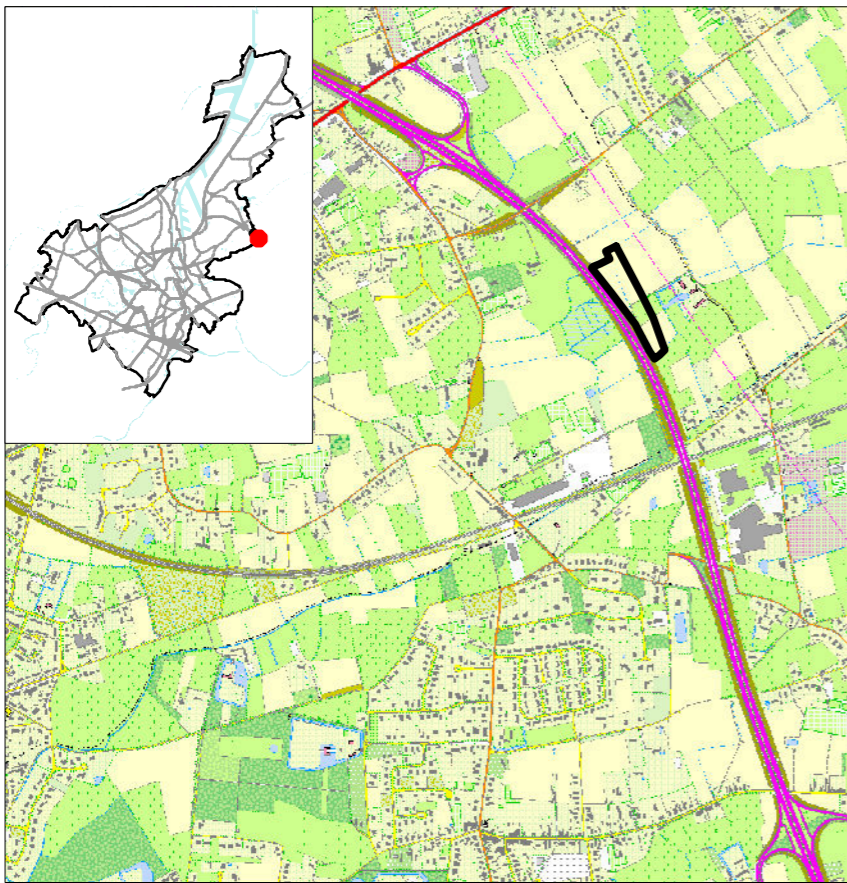
**Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand**

Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Luchtfoto

Feitelijke toestand



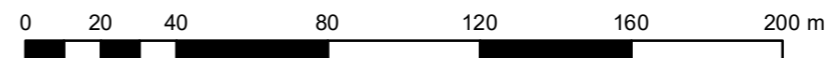
**202-Deelgebied Oostakker - Maalgaver**  
**Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand**

Situeringsplan	Juridische toestand
Luchtfoto	Gewestplan



**202-Deelgebied Oostakker - Maalgaver**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:2 000

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 202 – Oostakker – Maalgaver</b>		
<b>Zone voor bos (B) – Maalgaver</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Bijzondere voorschriften</b>		Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” is van toepassing.
<b>Recht van voorkoop</b>	Het bosje is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit gebied, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	<p>Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Gent, AFD 17, sectie C 120A</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie C 76 (gedeeltelijk)</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie C 77 (gedeeltelijk)</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie C 78 (gedeeltelijk)</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie C 80A (gedeeltelijk)</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie C 81B (gedeeltelijk)</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie C 82C (gedeeltelijk)</li> </ul> <p>Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

# Deelgebied 204 – Oostakker – Slotendries

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied Slotendries is gelegen in de oostelijke stadsrand, langs de R4, tussen de Kennedybaan en Schansakker, op het grondgebied van de Gentse deelgemeente Oostakker. Het deelgebied bestaat uit verschillende onderdelen:

- Bestaande groenstructuren: het bestaande wandelbos bij het kasteelpark Slotendries, een deel van het kasteelpark Slotendries en de omgeving van het bedevaartsoord 'Onze Lieve Vrouw van Lourdes'
- Nieuw te ontwikkelen groenstructuren: een aantal percelen gelegen ten zuiden van de R4, tussen het wandelbos en de R4 en een aantal percelen gelegen ten noorden van de R4, tussen de Eikstraat en de R4.

Het wandelbos maakt deel uit van het domein Slotendries, dat gelegen is naast de basiliek van Lourdes in Oostakker. Op het domein Slotendries, dat ruimer is dan het wandelbos alleen, bevindt zich ook een kasteel. De walgracht rondom het kasteelpark en het noordoostelijk gedeelte van het kasteelpark, zijn omwille van hun biologische waarde mee opgenomen in het deelgebied.

Voor de situering en afbakening zie ook de kaart 'feitelijke en juridische toestand'.

### 2. ruimtelijke context

#### Wandelbos en kasteelpark Slotendries

Het wandelbos ligt bij de basiliek van Lourdes in Oostakker en achter het scholencomplex Edugo. De kern van het deelgebied Lourdes wordt gevormd door de Merovingische site Slote, waaraan nog de toponiemen Slotendries, Slotenkouter, Slotenhage en Slotenmeers herinneren. Klein-Lourdes of Lourdes in Oostakker is gekend als bedevaartsoord.

Het wandelbos was in oorsprong een "sterrebos", dit is een open bos met stervormig wandelpatroon. Deze padenstructuur is deels verdwenen, maar wel nog herkenbaar.

Op het domein Slotendries, dat ruimer is dan het wandelbos alleen, bevindt zich ook een kasteel. Het kasteelpark horend bij het kasteel is zelf niet opgenomen in de afbakening van het deelgebied. De walgracht rondom het kasteelpark, de kasteelvijver en het noordoostelijk gedeelte van het park, zijn echter omwille van de waarde voor natuur wel opgenomen in het deelgebied.



De slotgracht is op de biologische waarderingskaart (2014) gekarteerd als biologisch zeer waardevol kasteelpark (privaat of openbaar) met als 2<sup>de</sup> eenheid stilstaand water eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen). Dit is een verboden te wijzigen vegetatie. Het bos zelf bestaat in hoofdzaak uit biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (vaak met ruderaal ondergroei).

Andere karteringseenheden, voornamelijk ter hoogte van de Onze-Lieve-Vrouwdreef zijn: een waardevolle loofhoutaanplant, stilstaand water zonder waterplanten en minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem), soortenarm permanent cultuurgrasland, een kerkhof (in het noorden van het gebied) en een beperkt aandeel verharde oppervlakte.

De slotgracht (stilstaand water eutrofe plas, 2<sup>de</sup> eenheid) is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

Het wandelbos Slotendries en omgeving is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van verschillende soorten vleermuizen, waaronder de rosse vleermuis, de watervleermuis en de grootoortvleermuis. De in het wandelbos aanwezige veteranenbomen, vooral de oude beuken, dienen als koloniebomen. Dit betekent dat het wandelbos Slotendries de uitvalsbasis vormt voor deze soorten. Deze kolonies zijn voor hun overleving dan ook afhankelijk van het behoud van deze oude bomen.

Voor dwergvleermuizen en laatvliegers is het bos en de nabije omgeving hun foerageergebied.

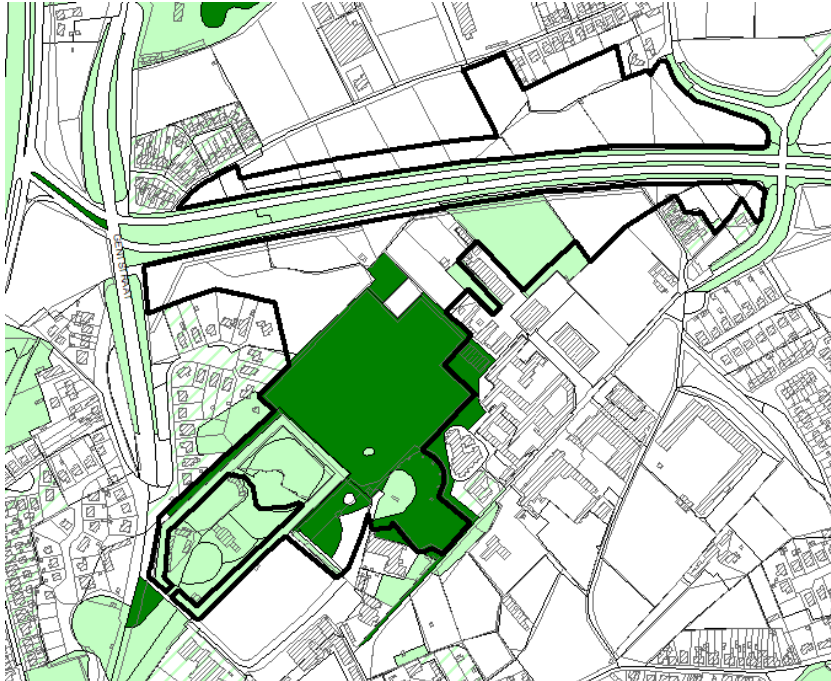
Het projectgebied is daarnaast ook een (potentieel) leefgebied voor bunzing, dwergmuis en dwergspitsmuis.

#### **zone langs R4**

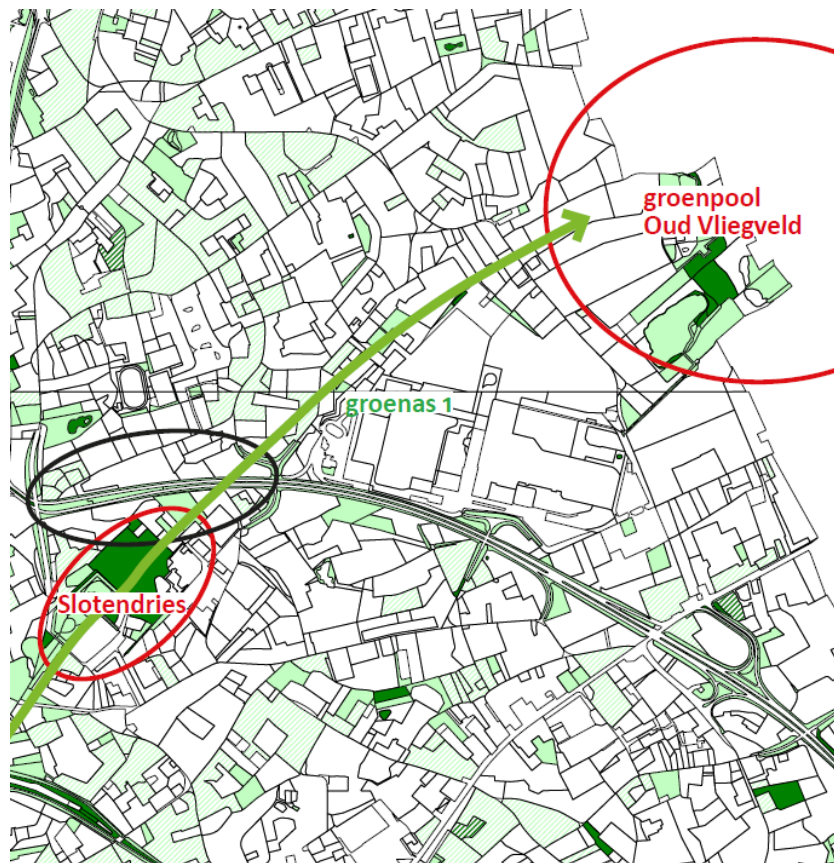
Het deelgebied omvat bijkomend de percelen tussen de R4 en het bestaande bos en de voetbalvelden van SKV Oostakker. Ten noorden van de R4 worden ter hoogte van de woonclusters in de Eikstraat eveneens een aantal percelen herbestemd naar bos. Tusschenin wordt een smallere bufferstrook voorzien.

Het gebied ten zuiden van de R4 bestaat in hoofdzaak uit akkers op zandige bodem. Midden in deze zone bevindt zich een biologisch waardevolle populieraanplant op droge grond met ruderaal ondergroei en een waardevolle kapvlakte. In het uiterste oosten, grenzend aan de Eksaardserijweg, treffen we nog enkel percelen minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland en zeer soortenarm ingezaaid grasland.

De percelen ten noorden van de R4 bestaan in hoofdzaak uit (biologisch minder waardevolle) akkers op zandige bodem. In het uiterste westen vinden we een kleinschalige (zeer) jonge loofhoutaanplant en/of met nagenoeg uitsluitend exoten als buffer tussen de R4 en de woonwijk (Krommeboom). Ten slotte is er in het oosten nog een perceel gekarteerd als minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland.



Figuur 1: extract uit de biologische waarderingskaart (2014)



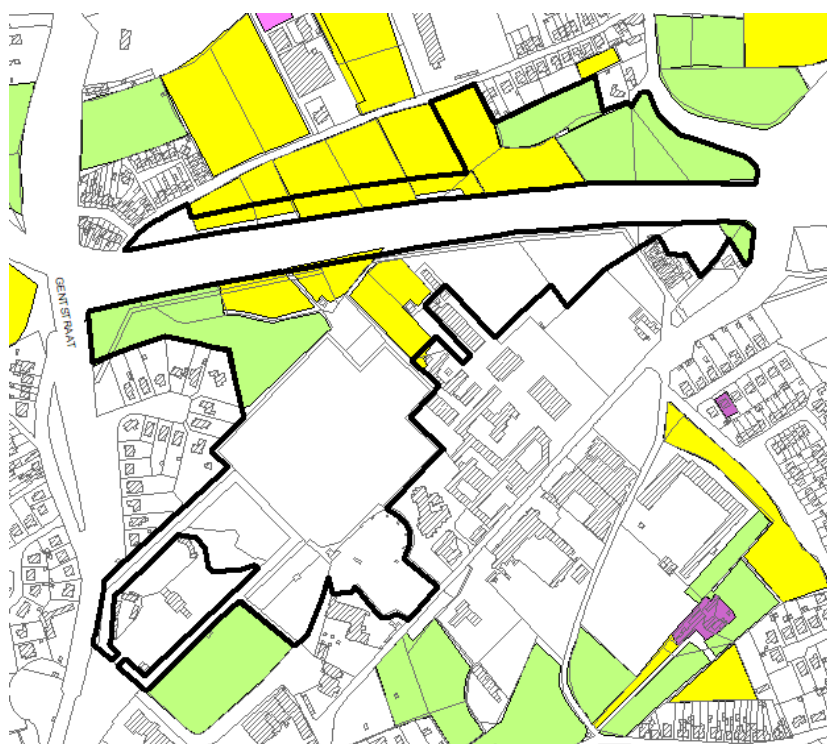
Figuur 2: situering van het deelgebied binnen de bestaande groenstructuur (biologische waarderingskaart 2014)

Het deelgebied bestaat enerzijds uit bestaand bos en is anderzijds geselecteerd als nieuw te ontwikkelen buffer/bosgebied. Het totale deelgebied heeft een oppervlakte van 19,5 ha. Het deelgebied is in private eigendom van verschillende eigenaars.

### 3. bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Behalve de reeds bestaande beboste zones, zijn een groot deel van de percelen gelegen langs de R4 opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik als grasland (groen) of maïs (geel) (gegevens van 2016).



Figuur 3: extract uit de landbouwgebruikspercelenkaart (2017)

### 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied Slotendries is volledig gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. De afbakeningslijn tussen het stedelijk gebied en het buitengebied bevindt zich in de nabijheid van het projectgebied ter hoogte van de John Kennedylaan, gelegen op ongeveer 175 m in vogelvlucht van het projectgebied.

## Bestemming

Het gedeelte ten noorden van de R4 heeft op het gewestplan de bestemming “buffergebied” (volgens de gewestplanwijziging van 28 oktober 1998). Ten zuiden van de R4 is het deelgebied Slotendries voornamelijk bestemd als “gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”. In het westen bevindt zich nog een gedeelte gelegen in “woongebied” en in het oosten is er nog een deel bestemd als “buffergebied”. Ter hoogte van het knooppunt John F. Kennedylaan – R4 is bij de gewestplanwijziging van 1998 een overdruk “reservatiestrook” aangeduid.

Het deelgebied Slotendries is niet gelegen binnen een BPA of gemeentelijk RUP.

## Verkavelingen

Er zijn geen goedgekeurde verkavelingen van toepassing binnen de afbakening van het deelgebied. De aanpalende verkaveling die de bebouwing in de M.T. de Courtebournelaan vastlegt (1974 OO 192), beschrijft de zone tussen de bebouwing en de R4 (gelegen binnen de contour van het RUP Groen) als bufferzone.

## Atlas der Buurtwegen

Dwars door het deelgebied zijn buurt- en voetwegen opgenomen in de Atlas der buurtwegen (sentier 91, chemin 32 en chemin 35). Deze buurtwegen komen overeen met de huidige Eksaarderijweg en met de oorspronkelijke verbinding tussen de Meerhoutstraat en de Eksaarderijweg. Met de komst van de R4 is deze rechtstreekse verbinding verdwenen. Beide straten zijn echter nog steeds verbonden via een brug even verderop. De buurtweg (sentier 91) is bijgevolg niet meer aanwezig en ook niet meer te herstellen. Hij is wel nog afleesbaar in de percelenstructuur. Deze voetweg (sentier 91) werd in 2019 dan ook afgeschaft.

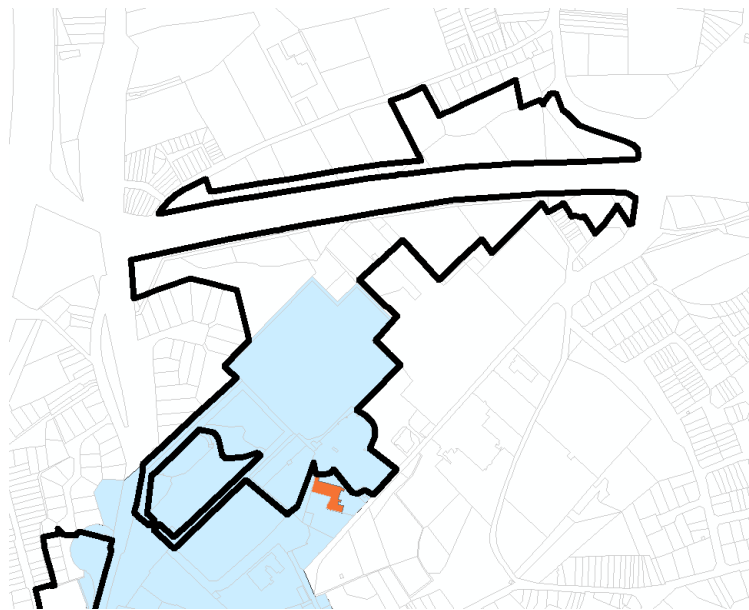
Ter hoogte van het doodlopende gedeelte van de Sint-Jozefstraat en de Eksaarderijweg werd de buurtweg gewijzigd (verbreed).

Sinds 1 september 2019 geldt het nieuwe decreet gemeentewegen. Het decreet geeft één juridisch statuut aan alle wegen in beheer van de gemeente. Het statuut van ‘Buurtweg’ is hierbij vervallen.

## Beschermingen

Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht “Bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes met omgeving” (BVR nr. 2264 van 16.01.1987). Deze bescherming omvat zowel het private kasteelpark als het wandelbos Slotendries en het bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes.

Net ten zuiden van het deelgebied, buiten de contour van het RUP Groen is de basiliek aangeduid als beschermd monument: “Basiliek Onze Lieve Vrouw van Lourdes” (6/06/2001).



Figuur 4: aanduiding beschermd stads- en dorpsgezicht (blauw) en beschermd monument (rood)

## 5. planningscontext

### Ruimtelijk Structuurplan Gent en Structuurvisie 2030<sup>5</sup>

De zone maakt onderdeel uit van het concept “**groene ring**” uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent en de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent. Dit concept is, samen met het fysisch systeem van rivieren en de gebieden van de ruimtelijk-natuurlijke structuur, een onderdeel van de gewenste ruimtelijke groenstructuur.

De ‘groene ring’ langsheen Ringvaart en R4 vormt een kwalitatief te versterken kralenketting van stedelijke groengebieden aan beide zijden van deze infrastructuur: de geselecteerde kralen krijgen kans om zich optimaal te ontwikkelen. Ook tussen de kralen in de smallere delen van de ring kunnen tussenliggende verbindingen uitgebouwd worden voor natuur en zacht (recreatief) verkeer. Een aantal van deze stedelijke groengebieden zijn parken of hebben een duidelijke recreatieve functie in het groen (Blaarmeersen, Maaltebruggepark...) en vervullen alleen een natuurverbindende rol; andere zijn natuurgebieden (valleien, groenpolen en meersen). De ‘groene ring’ biedt de naastgelegen woonwijken, (verzorgings)instellingen en economische sites tegelijk een zeker bufferend effect tegenover R4 en een aangenaam kader.

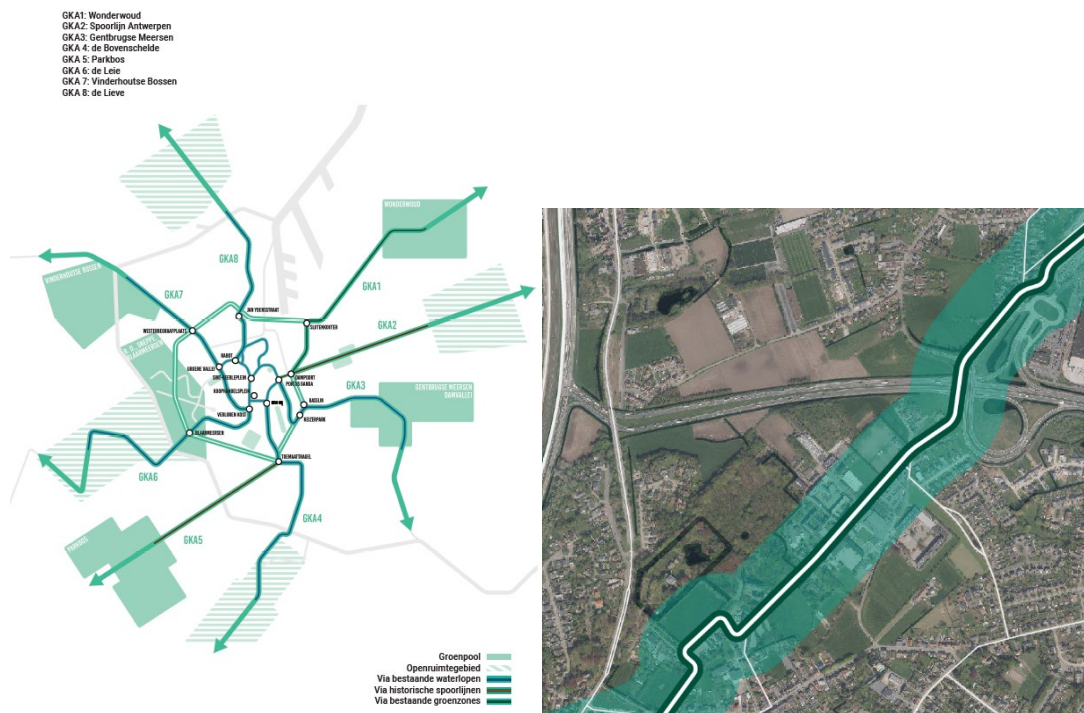
Het deelgebied Leieoever is gelegen langs de groenklimaatas 1, richting groenpool Oud Vliegveld. **Groenklimaatasten** zijn belangrijke dragers van het groeneruimtenetwerk op Gents grondgebied. In de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent, is de ambitie opgenomen om de groenklimaatasten te versterken. Groenklimaatasten zijn radiaalverbindingen van open ruimte tussen de kernstad en het

<sup>5</sup> De concepten ‘groene ring’ en ‘groenassen’ waren reeds in het Ruimtelijk Structuurplan Gent uit 2003 uitgewerkt, waarna dit verder in het groenstructuurplan van 2012 is omgezet. Maar beide concepten worden ook bevestigd in de structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent uit 2018. Aangezien het voorontwerp RUP Groen dateert van voor deze structuurvisie werd vastgesteld, wordt hier ook nog verwezen naar het Ruimtelijk Structuurplan Gent, naast de recentere Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent. Het Groenstructuurplan uit 2012 is nog steeds geldig.

buitengebied. Water, groen en een doorlopende (recreatieve) fietsas vormen de dragers. Ze rijgen verschillende publieke (groene) ruimtes als een kralensnoer aaneen, zowel kleine natuurgebieden en groenelementen in de stedelijke omgeving onderling als de grote eenheden natuur (in ontwikkeling) in de groeistad. Daartoe heeft ze over haar gehele lengte een herkenbare minimale breedte met groenelementen. Bovendien heeft elke groenklimaatas specifieke kenmerken. Groenklimaatassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur<sup>6</sup>.

In het Structuurplan Gent is een opsomming gemaakt van de natuurgebieden en potentiële natuurgebieden die specifiek door Groenas 1 worden aaneengeschakeld:

- rangeerstation Gent-Zeehaven
- groenpool oud vliegveld (Oostakker – Lochristi)
- **bos- en parkzone scholencomplex Oostakker als potentieel ecologisch waardevolle gebieden**
- **uitbreiding wandelbos Oostakker richting R4.**



▼ **Figuur 5: situering groenklimaatassen + concrete ligging groenklimaatas 1 ten opzichte van deelgebied Slotendries**

De bestaande boszone rond de Edugosite (die een onderdeel is van voorliggend deelgebied Slotendries) en de uitbreiding van het bos richting R4 (eveneens onderdeel van voorliggend deelgebied) zijn bijgevolg al in het Structuurplan Gent aangeduid als (te ontwikkelen) natuurgebieden langs de Groenas 1. Dit is bevestigd in de Structuurvisie 2030.

<sup>6</sup> Definitie uit begrippenlijst van de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent

Een ander onderdeel van de gewenste ruimtelijke groenstructuur zijn de **groene stapstenen**. Dit zijn de kleine landschapselementen en natuurgebiedjes in de verschillende groenklimaatassen, langs de rivieren, in de groene stapstenen en groene dwarsrelaties waarlangs de natuurlijke structuur doordringt tot in de kern van de stad, evenals in sommige delen van parken en in de agrarische gebieden. Deze landschapselementen zijn veelal reeds aanwezig maar dienen onderling sterker verbonden te worden. Het groene netwerk dat hierdoor wordt gevormd, verhoogt de leefbaarheid in de stad.

Hoewel de parken veelal ontwerpmatig zijn aangelegd krijgt natuur eveneens haar ruimte binnen in dit in eerste instantie recreatieve groen, zo bv in delen van Maaltebruggepark, Domein Claeys-Bouüaert, Westergempark, **wandelbos Slotendries**, Sint-Baafskouter-Rozebroeken.

### Groenstructuurplan<sup>7</sup>

Essentiële elementen in de gewenste ruimtelijke groenstructuur van de deelruimte randstad noordoost, waartoe het projectgebied behoort, zijn het te versterken groen langs infrastructuren, de uit te bouwen groenklimaat en groenpool en een netwerk van wijkparken en kleinere natuurkernen.

**Groenklimaat Wonderwoud**, Oostakker, die langs het plangebied loopt, verbindt belangrijke parken en bossen en legt een vlotte en aantrekkelijke zachte verbinding naar de Dampoort en het stadscentrum, naar de groenpool Oud Vliegveld (in ontwikkeling) en naar de nieuwe natuurkern in Moervaartvallei.

Het **infrastructuurgroen langs de R4** vervult een belangrijke rol als verbindend element voor natuur en bos en zorgt ook voor visuele buffering. De breedte ervan varieert afhankelijk van de locatie. Ook de invulling (grasland, struweel, bos, ...) varieert en hangt af van de omringende landschappelijke waarden, het al dan niet aanwezig zijn van bebouwing, de breedte van de berm, ... De groene ring omheen de R4 fungeert met zijn **(struweel)bebossing** en uitbreiding van het wandelbos Slotendries als een forse groene overgang naar de woonwijken.

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan is het private kasteelpark aangeduid als (te behouden) **kasteelpark**. Het achterliggende wandelbos Slotendries wordt aangeduid als (te behouden) **wijkpark**, en, omwille van de aanwezige natuurwaarden, eveneens als **natuurkern**.

De zone tussen het Wandelbos Slotendries en de R4 is tenslotte ook opgenomen als cluster van boskernen, of **zoekzone voor bosuitbreiding**. Daarnaast voorziet de gewenste groenstructuur ook in de realisatie van een **fijnmazig groen netwerk** en het **verweven van de groenstructuur in het bebouwd landschap van de randstad**. Het behouden en versterken van het groene karakter voor de wijken in de randstad bestaat er in om de publieke maar ook de private groenelementen te bewaren en te versterken waardoor beide als een samenhangende groenstructuur het visueel ruimtelijk beeld nog meer gaan bepalen. De landschappelijke inpassing gebeurt op basis van de morfologie van de bestaande groenstructuren uit de omgeving.

<sup>7</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).



Figuur 6: extract uit de gewenste groenstructuur voor deelruimte randstad noordoost uit het groenstructuurplan

### Masterplan Wolfput

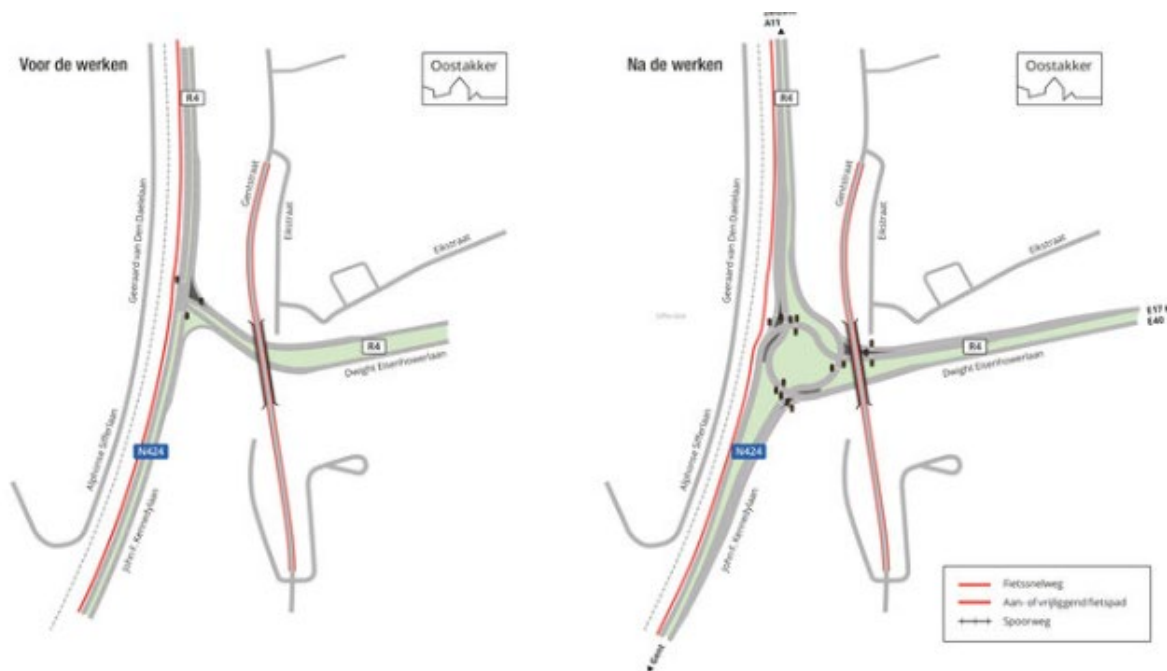
Naar aanleiding van de herinrichting van de sportcluster Wolfput in functie van de nieuwe oefenterreinen van KAA Gent, werd in 2016 een masterplan opgemaakt. Deze sportcluster situeert zich ten noorden van de Eikstraat, buiten de afbakening van het deelgebied zoals opgenomen in het RUP Groen. In het masterplan is echter wel ontwerpend onderzoek opgenomen dat overlapt met het deelgebied Slotendries uit het RUP Groen. Er zijn namelijk drie varianten uitgewerkt voor de uitbreiding van de parking bij voetbalclub Racing Gent Zeehaven. In optie 1 en 2 wordt een parking voorzien ten noorden van de Eikstraat, gekoppeld aan de bestaande parking gelegen buiten de contour van het RUP Groen. In optie 3 wordt echter een parking voorzien ten zuiden van de Eikstraat, binnen het deelgebied zoals opgenomen in het RUP Groen. Deze variant werd door de stadsdiensten negatief geadviseerd. Bovendien is het aanleggen van een parking op deze locatie ook strijdig met de huidige bestemming als buffergebied.

### Westlede

De Provincie Oost-Vlaanderen werkt momenteel plannen uit om de waterloop Westlede, te verleggen. Deze waterloop loopt momenteel buiten het plangebied van deelgebied Slotendries. De nieuwe Westlede zal echter ingebuisd worden en komt net ten zuiden van de R4 te liggen, binnen voorliggend plangebied te liggen.

## Knooppunt J.F. Kennedylaan – D. Eisenhowerlaan ('Eurosilo')

In het kader van de ombouw van de R4 zone Oost worden 6 knooppunten aangepakt. Het knooppunt "Eurosilo" is hier één van dat vanaf 2020 uitgevoerd zal worden. Het kruispunt wordt omgevormd tot een turboverkeersplein. Een turboverkeersplein is een rotondevariant met aparte rijstroken per richting. Deze nieuwe infrastructuurwerken bevinden zich bijgevolg niet binnen de zone die aangeduid is als reservatiestroom volgens het gewestplan, voor het gedeelte dat binnen het plangebied van voorliggend RUP Groen is gelegen.



Figuur 7: overzicht van het knooppunt "Eurosilo" (bron: <https://r4wo.be/r4oost#kp18>)

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

### Afbakening van het plangebied

De algemene principes voor de afbakening van het plangebied is uitgebreid beschreven in de algemene toelichtingsnota van het thematisch RUP Groen. Het plangebied van deelgebied Slotendries, bestaat uit een gedeelte ten zuiden en een gedeelte ten noorden van de R4.

Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen ten zuiden van de R4. Hier omvat het plangebied een aantal bestaande waardevolle groenzones, namelijk: het bestaande wandelbos Slotendries, de dreef ten noordwesten van het kasteeldomein Slotendries, de walgracht rondom het kasteeldomein Slotendries, een deel van de kasteeltuinen (de vijver en het gedeelte achter de vijver richting wandelbos) en de parkomgeving van het bedevaartsoord Lourdes. In het zuiden wordt het plangebied bijgevolg gevormd door de reeds aanwezige bos- en parkzones. Het grasveld langs de Onze Lieve Vrouwendreef maakt om die reden geen deel uit van het plangebied.

Tussen het reeds bestaande wandelbos en de R4 geldt echter een bosuitbreidingsdoelstelling. Om die reden maken hier ook niet beboste percelen deel uit van het plangebied. Algemeen wordt de contour van het plangebied hier begrensd door bebouwde of woonpercelen.

De diepe werkateliers van de scholencampus Edugo worden niet opgenomen in het deelgebied. De oudere berging en lokalen, die achter deze ateliers is gelegen tot bijna tegen de R4, maakt echter wel deel uit van het plangebied. Dit gebouw is verouderd en weinig kwalitatief, zowel op bouwkundig vlak als omwille van de ligging naast de R4 (binnen de zone non aedificandi). Het is dan ook niet de bedoeling dit gebouwtje te behouden. De scholengroep heeft echter wel nog nood aan uitbreiding van de ateliers. Daarom wordt een bouwzone, gelegen naast de bestaande ateliers, uit het plangebied gehouden.

Ter hoogte van de woningen langs het doodlopende gedeelte van de Sint-Jozefstraat, bestaat het plangebied uit de delen die niet als onlosmakelijk deel van de tuin verbonden zijn aan de betreffende woningen. Zo maakt de tuin bij woning Sint-Jozefstraat 46, hoewel dit een apart kadastraal perceel is, onlosmakelijk deel uit van deze woning. De tuin wordt daarom slechts voor een beperkt deel opgenomen in het plangebied, aangezien het tegelijkertijd wenselijk is om een minimale groenbuffer langs de R4 te realiseren. Het betreft een strook van 8m breed. Ook de tuin bij woning Sint-Jozefstraat 26 maakt geen deel uit van het plangebied, net zoals een deel van de aanpalende weide die rechtstreeks en onlosmakelijk verbonden is met de stal op het woonperceel.

Het plangebied ten noorden van de R4 bestaat uit de zone tussen de R4 en de Eikstraat en de woonpercelen langs de Eikstraat. In het westen wordt het plangebied afgebakend ter hoogte van de Meerhoutstraat. De centraal gelegen akkers maken echter geen integraal deel uit van het plangebied. Uit het landbouweffectenrapport is immers gebleken dat de impact hiervan te groot is. Deze percelen worden gebruikt door de vzw De Kromme Boom, die ook in het plangebied ten zuiden van de R4 getroffen wordt. Deze zorgboerderij staat in voor een lokaal verankerd landbouwproject met een hoge maatschappelijke rol. De contour van het RUP is zodanig ingetekend dat de werking van de zorgboerderij, waarvan de kern zich in de Eikstraat situeert, minimaal gehinderd wordt. Slechts een strook van 20m van deze percelen maakt deel uit van het plangebied en wordt voorzien als bufferbos ten opzichte van de R4. In verder overleg met de VZW kan nagestreefd worden om het bosareaal verder uit te bereiden, buiten de contouren van dit RUP. Op die manier kan er een win-winsituatie ontstaan, waarbij er langs de R4, effectief aan bosuitbreiding gedaan kan worden en de vzw een rol kan spelen om bijkomende bebossing in hun werking te voorzien.

De akker palend aan woning Eikstraat 46, blijft echter integraal deel uitmaken van het plangebied, zodat nog steeds een robuust bufferbos tussen de R4 enerzijds en de sportterreinen en woningen anderzijds, gecreëerd kan worden.

### Wijziging bestemming

Het deelgebied Slotendries is een gedegradieerd relict van het voormalige bulkenlandschap Gent-Oost tussen Sint-Amandsberg en Sint-Kruis-Winkel, ingesloten tussen wegeninfrastructuur, woonzones en zones met sociale voorzieningen (waaronder schoolgebouwen en een woonzorgcentrum). Enkel het private kasteelpark Slotendries met achterliggend wandelbos bleven in deze historische context bewaard, evenals het bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes dat zich hier in een latere periode ontwikkelde.

### ***Wandelbos Slotendries en deel van het kasteelpark***

Het bestaande bos is structurerend voor Gent noord en is kwaliteitsbepalend voor de omgeving op vlak van beleving, recreatie, lucht, waterbeheersing, klimaatbeheersing, erfgoed en welzijn. Het gebied waarborgt een biologisch zeer waardevol zuur eikenbos en is daarnaast ook aangeduid als Gentse hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, zoals verschillende (beschermde) vleermuizen soorten. Het gebied heeft op dit moment dus al een grote biologische waarde. In die zin kan niet verantwoord worden dat dit bos zou verdwijnen.

Bovendien is het bos onderdeel van een beschermd stads- en dorpsgezicht en bepaalt het de kwaliteit ervan mee.

Het kasteelpark draagt omwille van zijn natuurlijke waarde bij aan de natuurlijke structuur. De dreef, walgracht en vijver zorgen voor een grote biodiversiteit en zijn landschappelijk zeer waardevol. Het private karakter kan behouden blijven.

Omwille van deze redenen wordt er expliciet gekozen om het bestaande bos en park planologisch te beschermen. Een bestemmingswijziging naar respectievelijk “zone voor bos” en “zone voor park” biedt een sterke garantie dat het wandelbos en het kasteelpark ook op langere termijn niet zal verdwijnen.

### ***Parkomgeving bedevaartsoord Lourdes***

De beboste ruimte tussen de campus Edugo en de Basiliek, alsook de ommeegang Lourdes, is meer een parkomgeving dan een bos. Deze parkachtige omgeving strekt zich verder uit richting de kasteeltuin, de vijver ter hoogte van het kasteel en de slotgracht rondom. Om die reden wordt een deel van de beboste ruimte in het deelgebied Slotendries ondergebracht in een “zone voor park”.

### ***Bestaand bos langs de R4***

Ook het bestaande bos langs de R4 is structurerend binnen het gebied. Het vormt op dit moment al een goede buffer tussen de schoolgebouwen en sportterreinen enerzijds en de R4 anderzijds. Het bos is kwaliteitsbepalend voor de omgeving op vlak van beleving, recreatie, lucht, waterbeheersing, klimaatbeheersing en welzijn. Het heeft op dit moment al een grote biologische waarde en functie als stapsteen/natuurverbinding. Het is bijgevolg niet verantwoord dat dit bos zou verdwijnen. Omwille van deze redenen wordt dit bestaande bos planologisch beschermd als een “zone voor bos”.

### ***Begraafplaats***

Centraal in het beboste gebied bevindt zich een open ruimte, een oude begraafplaats nog steeds in gebruik door de Broeders van Liefde. Deze bijzondere ruimte brengen we omwille van haar functie onder in een “zone voor begraafpark”

### ***Nieuw aan te planten bos***

Door in te zetten op het behoud van de bestaande waardevolle bossen en parkzones willen we minstens het bestaande bosareaal in het projectgebied behouden. De herbestemming binnen het deelgebied Slotendries gebeurt eveneens om op deze locatie bosuitbreiding mogelijk te maken. De

zone tussen het wandelbos en de R4 is in het groenstructuurplan immers expliciet geselecteerd als zone voor bosuitbreiding. De bedoeling is om de R4 te laten begeleiden door een robuuste groenstructuur, een zogeheten groene ring, en dit om verschillende redenen:

- visueel scherm
- auditieve buffering (indien voldoende breed)
- ruimte voor wateropvang en voorkomen van droogte
- captatie van fijn stof door het bladerdek
- beeldkwaliteit
- natuurverbinding langs infrastructuur.

Door in te zetten op bosuitbreiding langs beide zijden van de R4, vergroten we het bosbestand in Gent aansluitend op bestaande bossen, verhogen we de kwaliteit van het bos, zetten we in op bosverbindingen en creëren we een robuuste groenbuffer tussen de R4 en de wijken en scholen in de nabije omgeving van de R4.

Er wordt bovendien geoordeeld dat de natuurwaarden in het gebied nog kunnen toenemen. We wensen hier het leefgebied voor een aantal bijzondere soorten, waaronder verschillende vleermuisensoorten, beter te beschermen.

Het wandelbos Slotendries heeft een belangrijke recreatieve functie maar is momenteel niet langer publiek toegankelijk. Het is echter een aangename plek om te wandelen, zowel voor de bedevaarders als de schoolgaande jeugd en de omwonenden. Door in te zetten op het herstellen van de publieke toegankelijkheid van het wandelbos Slotendries en bovendien ook het areaal publiek toegankelijk bos, aansluitend op dit wandelbos, te vergroten, willen we aan de inwoners van Oostakker en omgeving, aan de bezoekers van het bedevaartsoord en aan de schoolgaande jeugd de mogelijkheid bieden om in alle rust te kunnen genieten van een stukje waardevol groen.

Met de herinrichting van deelgebied Slotendries creëren we robuustere bosbestanden en bieden we extra ruimte voor water in functie van de opvang van intensere regenbuien en het voorkomen van droogte. Op die manier dragen we bij aan het verder klimaatrobuust maken van Stad Gent en voegen we tegelijkertijd extra kwaliteit toe aan de stad, door de leefbaarheid te verhogen, de gezondheid te bevorderen, aantrekkelijke buitenruimte te creëren en een rijkere biodiversiteit te stimuleren. Gent wordt zo nog aangener en veiliger om in te wonen (werken, verblijven). Ook voor planten en dieren.

In die zin is het derhalve waardevol om de bestaande bestemmingen van zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, woongebied en bufferzone om te vormen tot zone voor bos, zone voor park en zone voor begraafpark.

De overdruk “reservatiestrook” in functie van de gewestwegen, en zoals opgenomen in het gewestplan wordt geschrapt. Deze overdruk was voorzien voor de heraanleg van het knooppunt “Eurosilo”. Aangezien de plannen hiervoor ondertussen gekend zijn en de omgevingsvergunning aangevraagd is, is deze overdruk niet langer essentieel. Om de bebossingsdoelstellingen niet te hypothekeren, wordt bijgevolg deze overdruk, voor het gedeelte binnen de contour van het RUP Groen, geschrapt.

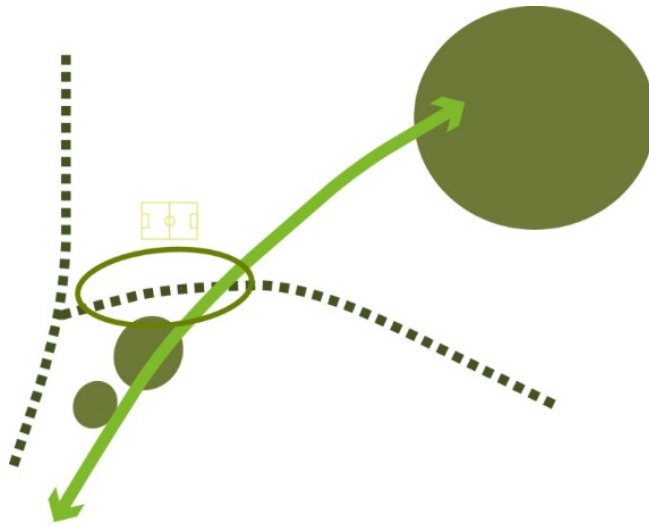
De manier waarop de bosuitbreiding effectief kan verantwoord worden, werd onderzocht via een aantal ruimtelijke concepten.

## 7. Concepten en inrichting

### CONCEPTEN

#### *Concept groen netwerk (macro)*

Het onderzoeksgebied vormt een stapsteen tussen het bos Slotendries en de groenpool Oud-Vliegveld. Via de groenklimaatas worden de verschillende stapstenen met elkaar verbonden. Bovendien is het onderzoeksgebied gelegen langs de groene ring (R4). Deze ring wordt begeleid door infrastructuurgroen. Het deelgebied 'Slotendries' is uitermate geschikt om langs deze groene ring een robuustere groenstructuur te voorzien, aansluitend op het bestaande bos van Slotendries en het bedevaartsoord Oostakker-Lourdes.



Figuur 8: concept groen netwerk (macroschaal)

### **Concept bosuitbreiding als robuuste groenstructuur**

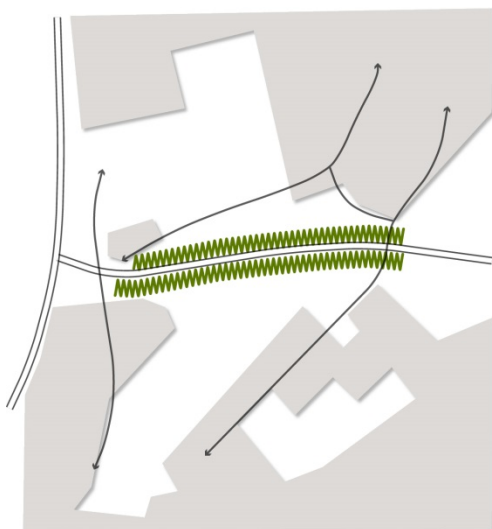
Om de groenstructuur langs de R4 vorm te geven wordt gekozen voor bosuitbreiding van het bestaande bos Slotendries naar het noorden toe, in aansluiting met het jonge kleinschaligere bosje langs de R4. Op die manier wordt het bestaande bos een robuuster geheel en krijgt het nog meer kansen om uit te groeien tot een ecologisch waardevol gebied. Ten noorden van de R4 vormt deze bosuitbreiding een afwerking ten opzichte van de bestaande sportcluster in open ruimte.



Figuur 9: concept bosuitbreiding als robuuste groenstructuur

### **Concept buffer**

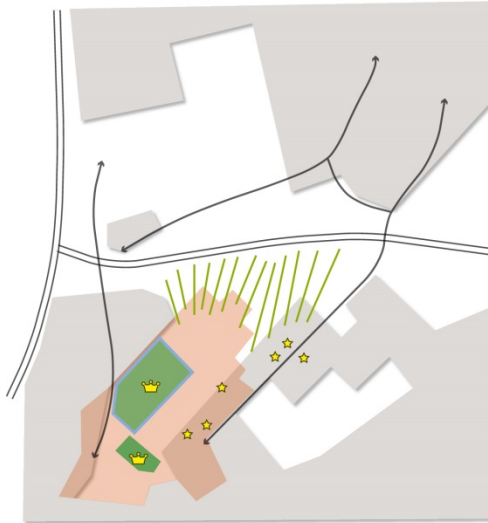
De bosuitbreiding langs de R4 zal functioneren als een buffer tussen deze verkeersas en de omliggende woon-, sport-, school- en groengebieden. Bijkomende bebossing langs de R4 zorgt zowel voor visuele als geluidsbuftering. Ten noorden van de R4 worden vooral de woonkorrels gelegen langs de Eikstraat gebufferd. Ter hoogte van de aanwezige woonclusters werd een ruime boszone aangeduid, ter hoogte van de tussenliggende landbouwpercelen wordt een bufferstrook voorzien van 20m.



Figuur 10: concept buffer

### **Concept landschappelijke versterking van het aanwezige erfgoed**

Door de huidige rommelige open ruimte tussen de R4 en het bos Slotendries op te waarderen door bos te voorzien, vormt deze groenstructuur een versterking van het aanliggende beschermd stadsgezicht “De omgeving van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Lourdes te Oostakker (BVR 16/01/1987)”. Bosuitbreiding zorgt eveneens voor een landschappelijke inpassing van het beschermde monument “Basiliek Onze Lieve Vrouw van Lourdes” en het kasteel Slotendries.



**Figuur 11: concept landschappelijke versterking van het aanwezige erfgoed**

### **Concept ingroenen sportterreinen**

Door het voorzien van bosuitbreiding tussen de voetbalvelden van SKV Oostakker en de R4, verhoogt de kwaliteit van deze sportvelden. Een bos langs een drukke verkeersas zorgt voor luchtzuivering en heeft een verkoelend effect, zodat sporten in openlucht gezonder wordt. Ook ten noorden van de R4 zorgt een bosbuffer voor meer kwaliteit van de sportterreinen bij sporthal Wolfput/ RRC Gent-Zeehaven.



**Figuur 12: concept ingroenen sportterreinen**

### **Concept versterken recreatief netwerk**

Door het voorzien van bijkomende wandelpaden in het gedeelte ten zuiden van de R4 en aansluitend op het bestaande wandelbos, wordt het bestaande wandelparcours uitgebreid. Op die manier kunnen bezoekers van het bedevaartsoord, het wandelbos en de leerlingen van de scholencampus genieten van de nieuwe bosomgeving.



**Figuur 13: concept versterken recreatief netwerk**

### **PROJECTPLAN**

De ruimtelijke concepten zijn vertaald in een projectplan. Deze kaart geeft de concrete gewenste inrichting voor het gebied weer. Alle details per perceel worden beschreven in de projectnota bij het onteigeningsplan dat gekoppeld wordt aan het RUP Groen.



Figuur 14: projectplan deelgebied Slotendries

## 8. uitvoering van het RUP

### Bedevaartsoord, begraafplaats en deel van het kasteelpark Slotendries

Gezien het een bestaand biologisch waardevol park en bos betreft, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. Het deel van het kasteelpark is privaat en niet publiek toegankelijk. Er hoeven geen specifieke acties ondernomen te worden. Het bedevaartsoord is eveneens in private handen maar wel publiek toegankelijk. Gezien de specifieke situatie, waarbij het religieuze aspect op de site een belangrijke rol speelt, is het niet wenselijk het beheer van de site over te nemen. De begraafplaats is privaat en niet publiek toegankelijk. Gezien het karakter hiervan, is het niet wenselijk om deze plek publiek toegankelijk te maken. Voor deze drie zones moeten bijgevolg geen verdere acties ondernomen worden.

Indien de eigenaars afstand zouden willen doen van hun percelen is de Stad Gent wel bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden deze percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is, met uitzondering van de begraafplaats, waar dit recht van voorkoop geen zin heeft.

### Bestaand bos (wandelbos Slotendries en bos langs R4)

Het wandelbos Slotendries is in private handen en was tot voor kort publiek toegankelijk. Gezien het feit dat er recent signalisatie werd aangebracht die aantonen dat het bos privaat is, maar het bos tegelijkertijd een zeer grote rol speelt in de recreatieve structuur voor Oostakker, wordt het wandelbos opgenomen in het onteigeningsplan. De toegankelijkheid van het bos staat namelijk voorop. Op die manier kan ook actief het stervormig wandelpatroon hersteld worden.

Het bestaande bos langs de R4 maakt deel uit van een grotere gordel waarlangs bosuitbreiding gewenst is. Ook hier is het wenselijk dit bos toegankelijk te maken. Omwille van deze reden wordt ook dit bos opgenomen in het onteigeningsplan.

### Ondergrondse drinkwaterleiding

Ook de 2 langgerekte percelen in eigendom van TMVW, net ten zuiden van de R4 en net buiten de zone non aedificandi, maken geen deel uit van het onteigeningsplan. Hierop bevindt zich een ondergrondse drinkwaterleiding. Deze strook maakt echter wel deel uit van het gewenste publiek toegankelijke groengebied. Verwerving is omwille van de aanwezige ondergrondse constructies niet wenselijk. De Stad zal in functie van het bovengronds beheer (als toekomstige eigenaar van de aanpalende percelen) een overeenkomst sluiten met TMVW.

### Nieuw aan te planten bos

Alle percelen die aangeduid zijn in functie van bosuitbreiding zijn in private eigendom. De bestemming als "zone voor bos" en de doelstelling om hier effectief aan bosuitbreiding te doen is nog niet gerealiseerd.

In functie van het actief uitvoeren van het RUP en dus aan een gerichte bosuitbreiding te kunnen doen waarvan grote delen publiek toegankelijk zijn, heeft de Stad Gent de bedoeling om deze percelen te verwerven. Op die manier kan hier een gepast beheer worden gevoerd en kan er tegelijkertijd ook effectief bos aangeplant worden en een wandelnetwerk worden aangelegd. Daarom wordt dit gebied opgenomen in het onteigeningsplan dat bij voorliggend RUP zal worden gevoegd. Het algemeen nut, de noodzaak van de onteigening en de concrete

inrichtingsmaatregelen worden in detail toegelicht in de project- en motiveringsnota bij het onteigeningsplan.

Er zijn met de eigenaars gesprekken gevoerd in functie van de realisatie van de doelstellingen vooropgesteld in dit RUP (zie ook de procesnota).

## 9. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen. Het deelgebied ten noorden van de R4 is gelegen in een buffergebied volgens het gewestplan. Het is op dit moment dan ook niet mogelijk of toegelaten om deze percelen te bebouwen. Dit betekent dan ook dat er voor desbetreffende percelen geen planschade van toepassing is. Deze percelen worden dan ook niet opgenomen in het register planbaten en planschade.

Voor het grootste gedeelte van het deelgebied Slotendries is een onteigeningsplan van toepassing. Alle mogelijke schadevergoedingen waarop een eigenaar recht heeft, worden in dat geval meegerekend in de onteigeningsvergoeding of in de vergoeding die voorzien wordt bij minnelijke aankoop. Dit betekent dat voor de percelen gelegen binnen het onteigeningsplan de eventuele planschade vervalt in de mate dat er minnelijk aangekocht wordt of overgegaan wordt tot onteigening. Deze percelen worden dan ook niet opgenomen in het register planbaten en planschade.

Voor de percelen ten zuiden van de R4 die niet opgenomen zijn in het onteigeningsplan, kan de bestemmingswijziging aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

### Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 17, sectie B, 1706K (deel)
- Gent, AFD 17, sectie B 1057H
- Gent, AFD 17, sectie B 1057E
- Gent, AFD 17, sectie B 1050C
- Gent, AFD 17, sectie B 1050F
- Gent, AFD 17, sectie B 1050L
- Gent, AFD 17, sectie B 1050K
- Gent, AFD 17, sectie B 1050V
- Gent, AFD 17, sectie B 1050W
- Gent, AFD 17, sectie B 1050H
- Gent, AFD 17, sectie B 1050G
- Gent, AFD 17, sectie B 1050E
- Gent, AFD 17, sectie B 1051D
- Gent, AFD 17, sectie B 1055Y
- Gent, AFD 17, sectie B 1055G2

- Gent, AFD 17, sectie B 1058H
- Gent, AFD 17, sectie B 1059B
- Gent, AFD 17, sectie B 1063E
- Gent, AFD 17, sectie B 1063F
- Gent, AFD 17, sectie B 1058F
- Gent, AFD 17, sectie B 1065A.

Het deelgebied is voor een groot gedeelte gelegen in geregistreerd landbouwgebruik. Het betreft echter zonevreemd landbouwgebruik, de percelen hebben op dit moment geen agrarische bestemming. Dit betekent dat geen recht op kapitaalschadecompensatie noch op gebruikerscompensatie ontstaat.

## 10. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- woongebied
- bufferzone
- overdruk reservatiestrook.

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.

## 11. landbouwimpact

Het betreft zonevreemd agrarisch gebruik.

Om de impact van het RUP Groen voor de landbouw in kaart te brengen werd aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht gegeven om een landbouweffectenrapport (LER) op te maken met inbegrip van een voorstel van mogelijks te nemen flankerende maatregelen. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers.

De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:

- de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);
- de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

Het LER werd opgeleverd in mei 2018 en is opgemaakt op basis van de contour uit de scopingnota. Sindsdien, o.m. op basis van de resultaten van het LER, is de contour nog gewijzigd. Dit heeft bijgevolg ook een gewijzigde impact tot gevolg.

*Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Slotendries:*

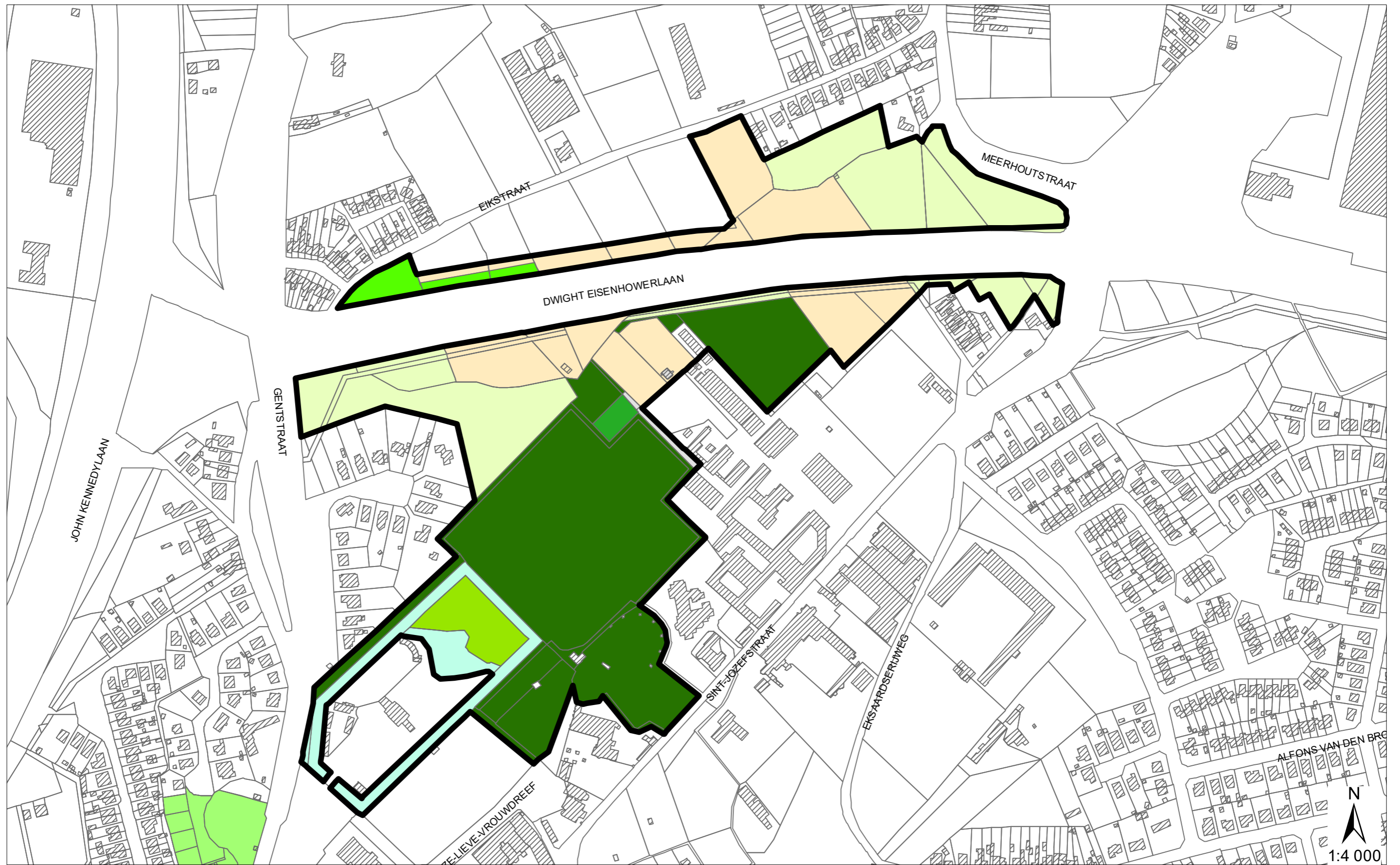
- |   |      |
|---|------|
| • totale oppervlakte (in ha):                     | 21,3 |
| • oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha): | 9,6  |
| • aantal gebruikspcelen:                          | 11   |
| • % in landbouwgebruik:                           | 45   |
| • aantal gebruikers:                              | 4    |

De kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied Slotendries zijn onderzocht aan de hand van:

- economische omvang en inkomen uit land- en tuinbouw;
- leeftijd van de bedrijfsleider en opvolging;
- toekomstplannen van het bedrijf;
- ruwvoederbalans;
- mestbalans.

Op basis van deze analyse zijn in het LER de effecten op de landbouw beschreven. De verschillende effecten zijn weergegeven op de kaarten in het LER. Voor dit deelgebied kan geconcludeerd worden dat de impact aanzienlijk is. De contour ten noorden van de R4 werd daarom aangepast zodat enkel een strook van 20m van de meest waardevolle akkers, deel uitmaakt van het plangebied.

Rekening houdend met de conclusies uit het LER is voor dit deelgebied nood aan flankerende maatregelen voor de getroffen landbouwers. De opties die de Stad Gent hiervoor verder heeft uitgewerkt zijn opgenomen in de nota flankerend landbouwbeleid.



**204-Deelgebied Oostakker - Slotendries**

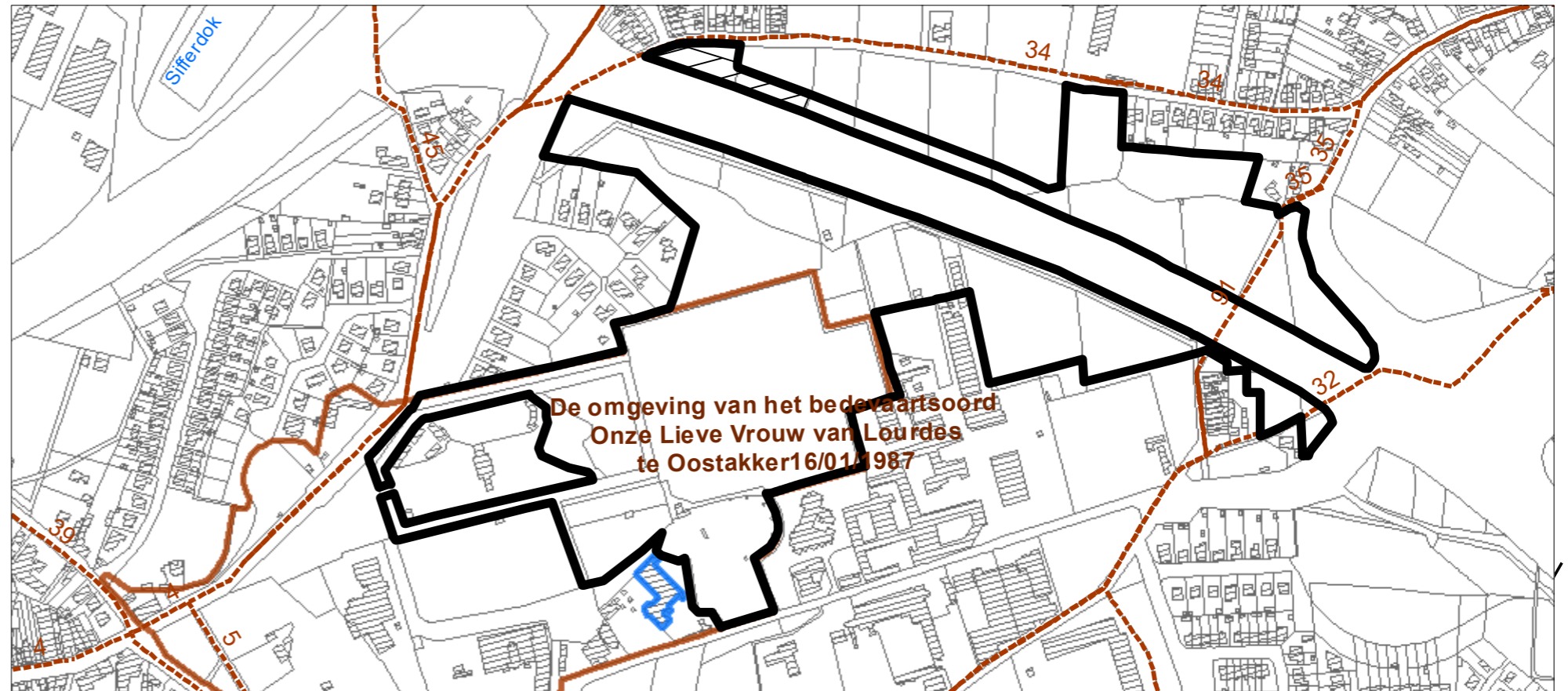
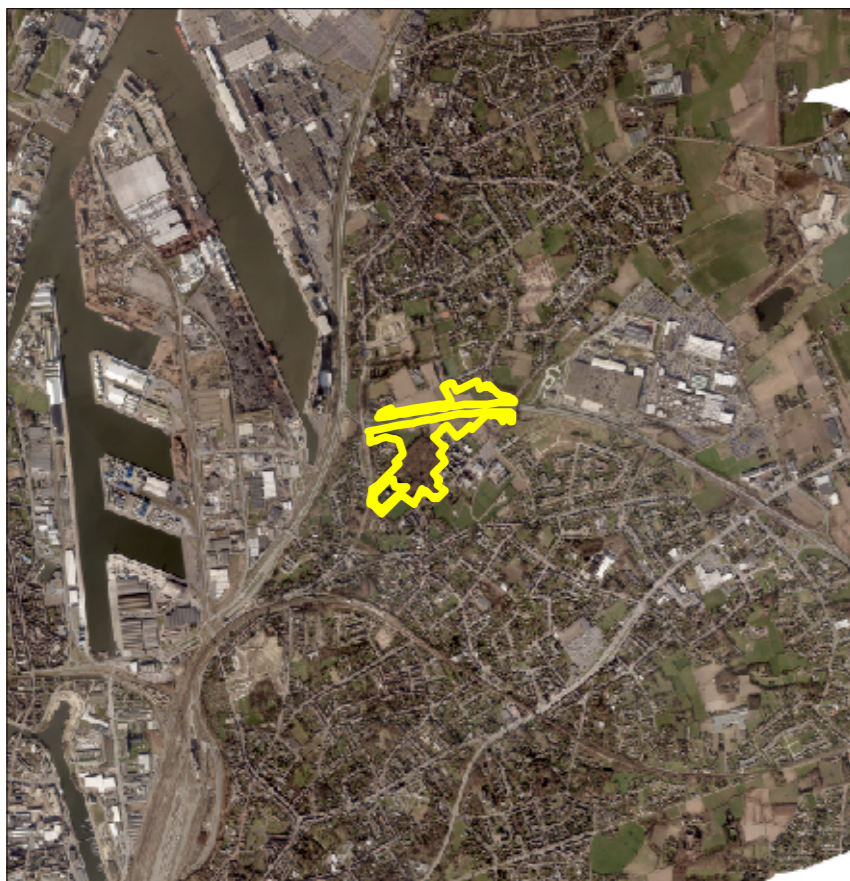
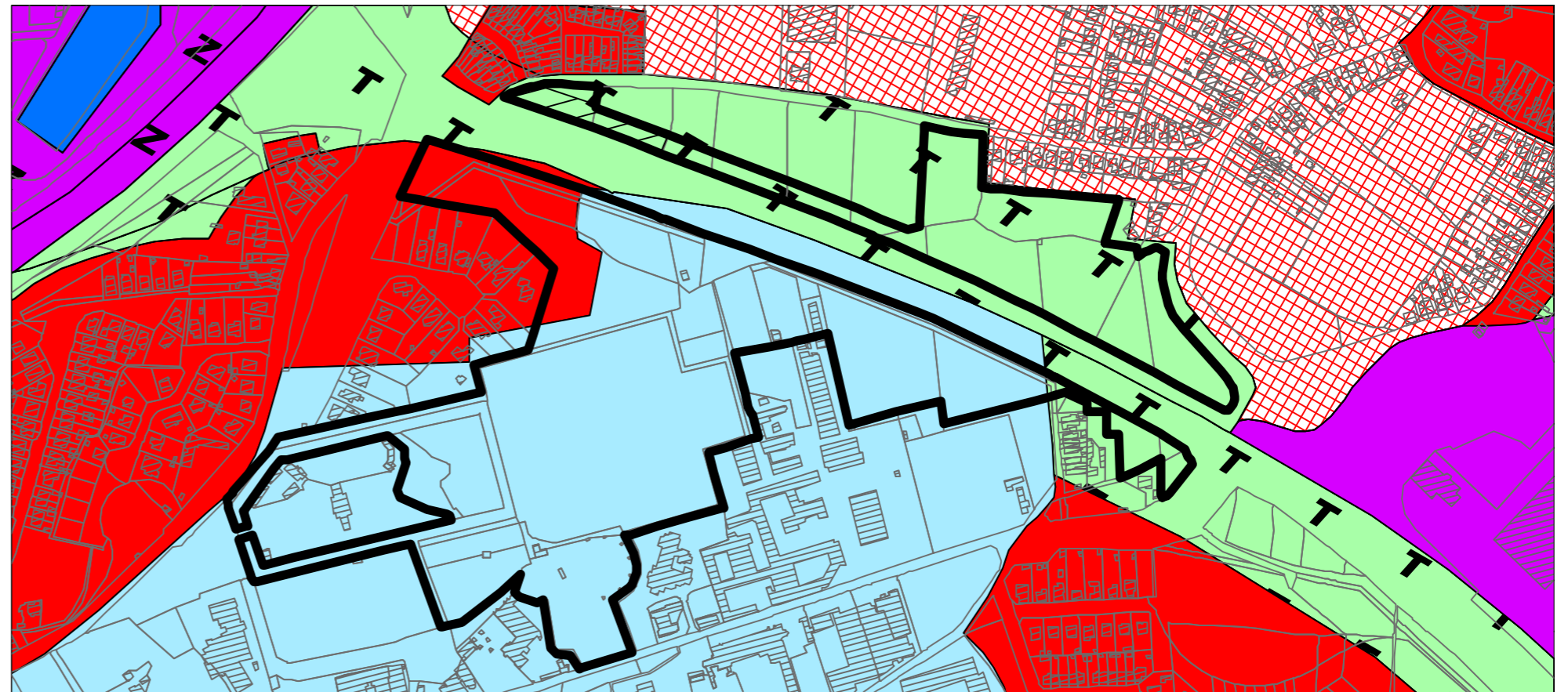
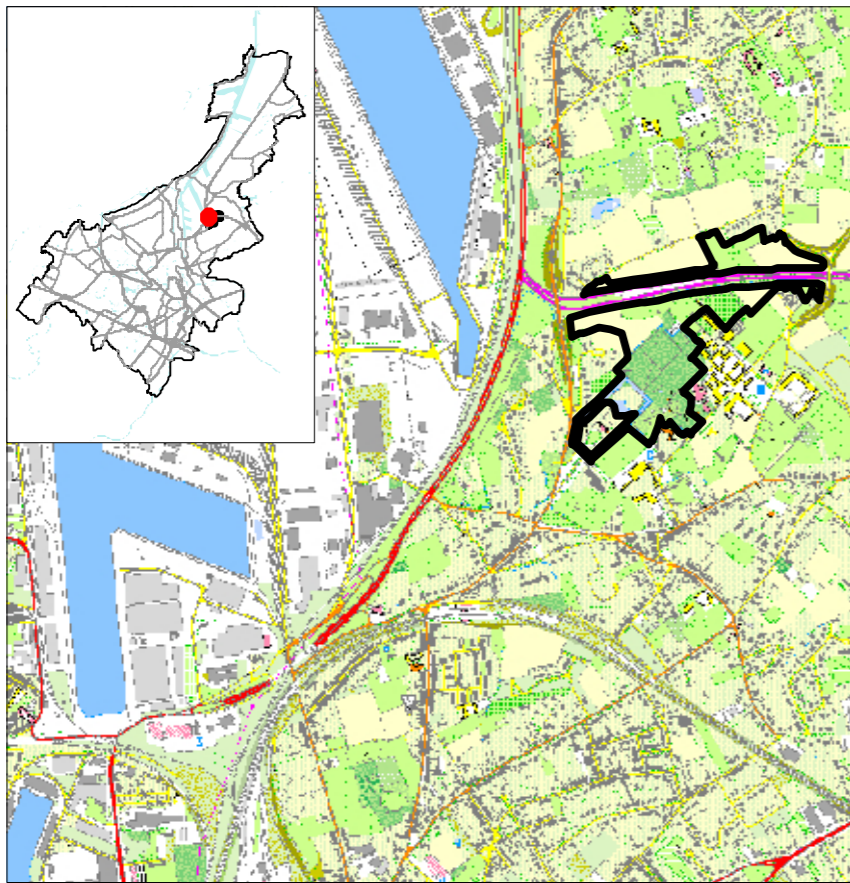
**Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand**

Situeringplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Luchtfoto

Feitelijke toestand



**204-Deelgebied Gent Centrum - Slotendries**

**Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand**

Situeringsplan

Juridische toestand: Gewestplan

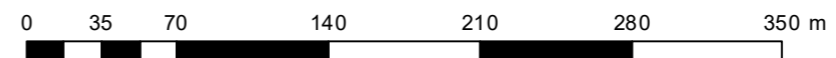
Luchtfoto

Beschermingen, Atlas der buurtwegen



**204-Deelgebied Oostakker - Slotendries**

**Kaart 2. Grafisch plan**



## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 204 – Oostakker – Slotendries		
Zone voor bos (B) – Slotendries		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bijzondere voorschriften</b>	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” is van toepassing.
<b>inrichting</b>	Het verleggen van het tracé van de Westlede, doorheen de zone voor bos, is toegelaten. De water-loop kan zowel ondergronds als bovengronds worden aangelegd.	Alle inrichtingswerken die noodzakelijk zijn voor het omleggen van de Westlede zijn toegelaten, rekening houdend met de bestemming bos.

Deelgebied 204 – Oostakker – Slotendries		
Zone voor park (P) – Slotendries		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bijzondere voorschriften</b>		Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.
<b>Recht van voorkoop</b>	Het park is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit gebied, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>— Gent, AFD 17, sectie B 1057H</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie B 1057E</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie B 1050C</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie B 1050F</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie B 1050L</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie B 1050K</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie B 1050V</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>— Gent, AFD 17, sectie B 1050W</li><li>— Gent, AFD 17, sectie B 1050H</li><li>— Gent, AFD 17, sectie B 1050G</li><li>— Gent, AFD 17, sectie B 1050E</li><li>— Gent, AFD 17, sectie B 1051D</li><li>— Gent, AFD 17, sectie B 1055Y</li><li>— Gent, AFD 17, sectie B 1055G2</li><li>— Gent, AFD 17, sectie B 1058H</li><li>— Gent, AFD 17, sectie B 1059B</li><li>— Gent, AFD 17, sectie B 1063E</li><li>— Gent, AFD 17, sectie B 1063F</li><li>— Gent, AFD 17, sectie B 1065A.</li></ul> <p>Het recht van voorkoop is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>
--	--	--

# Deelgebied 205 – Oostakker – Wolfput

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied is gelegen langs de sporthal Wolfput in Oostakker.

### 2. ruimtelijke context

Het betreft een groenzone gebruikt als woongroen. Het parkje grenst in het westen aan een school- en internaat site van het gemeenschapsonderwijs. Het noorden van het parkje wordt begrensd door private tuinen langs de Wolfputstraat. In het westen van het parkje bevindt zich de sporthal en in het zuiden van het parkje bevindt zich een dreef die deel uitmaakt van het RUP Groen. Hier paalt voorliggend deelgebied aan de oefenvelden voor KAA Gent.

Het parkje wordt ontsloten via de parking bij de sporthal die uitgeeft op de Wolfputstraat.



Het perceel is gekarteerd als biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem).



Figuur 18: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied. Het heeft een oppervlakte van 0,76 ha en is in eigendom van de Stad Gent.

### 3. bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

In het parkje zijn twee speelzones aanwezig. Een bestaande berging in het park wordt gesloopt.

### 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied Wolfput is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent en bevindt zich in de gewestplanbestemming “woonuitbreidingsgebied”.

Het deelgebied Wolfput maakt deel uit van het BPA O-13 Centrum 2 en bevindt zich in de bestemming “strook voor sport en spelinrichting”.

## 5. Planningscontext

In het Groenstructuurplan<sup>8</sup> is het park opgenomen als “woongroen” en als onderdeel van “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad”.

De school op de aanpalende terreinen wordt uitgebreid. Een nieuwe doorsteek tussen het parkje aan de sporthal en de toekomstige school is wenselijk. Enerzijds in functie van dubbel gebruik van de bestaande parking, anderzijds in functie van het verhogen van de toegankelijkheid van het parkje.

Het parkje is onderdeel van de sportcluster Wolfput waarop de nieuwe oefenvelden voor KAA Gent zijn aangelegd. In functie van deze ontwikkeling werd in 2016 een masterplan opgemaakt voor deze site.



Figuur 19: extract uit het masterplan sportcomplex Wolfputsite te Oostakker

In het masterplan wordt de gewenste doorsteek tussen de nieuwe school en de parking, via het park indicatief aangeduid. Er wordt eveneens een trage verbinding voorzien tussen de parking en de nieuwe woonontwikkeling in het westen van de sportsite. Deze trage weg bevindt zich op de rand van het park. Hier is momenteel al een verbinding aanwezig.

De bestaande berging, met materiaal van de sporthal, wordt verwijderd. Er wordt een nieuwe berging gekoppeld aan de sporthal voorzien. Hiervoor werd in 2018 een omgevingsvergunning afgeleverd.

<sup>8</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Op die manier blijft de garantie bestaan dat de aanwezige groengebieden in de verstedelijkte omgeving een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Er zijn bijzondere voorschriften inzake brandweewegen van toepassing.

## 7. uitvoering van het RUP

Het park is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er worden bijgevolg geen verdere acties ondernomen.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is.

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register planbaten en planschade, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

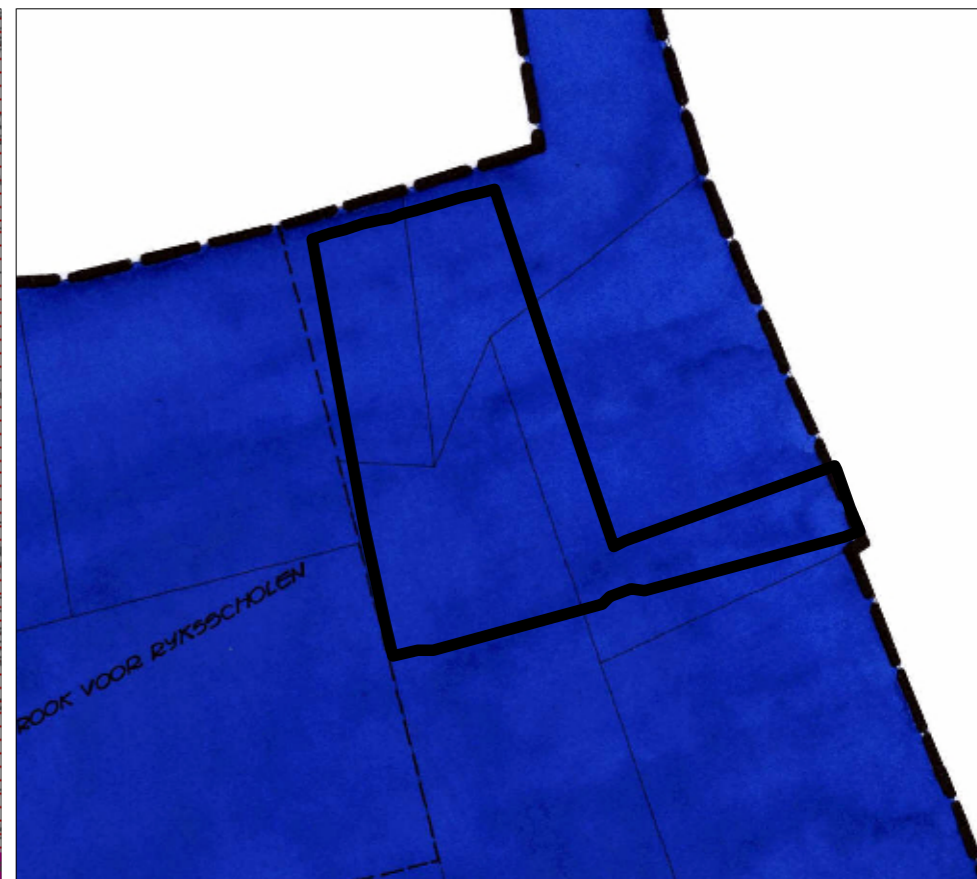
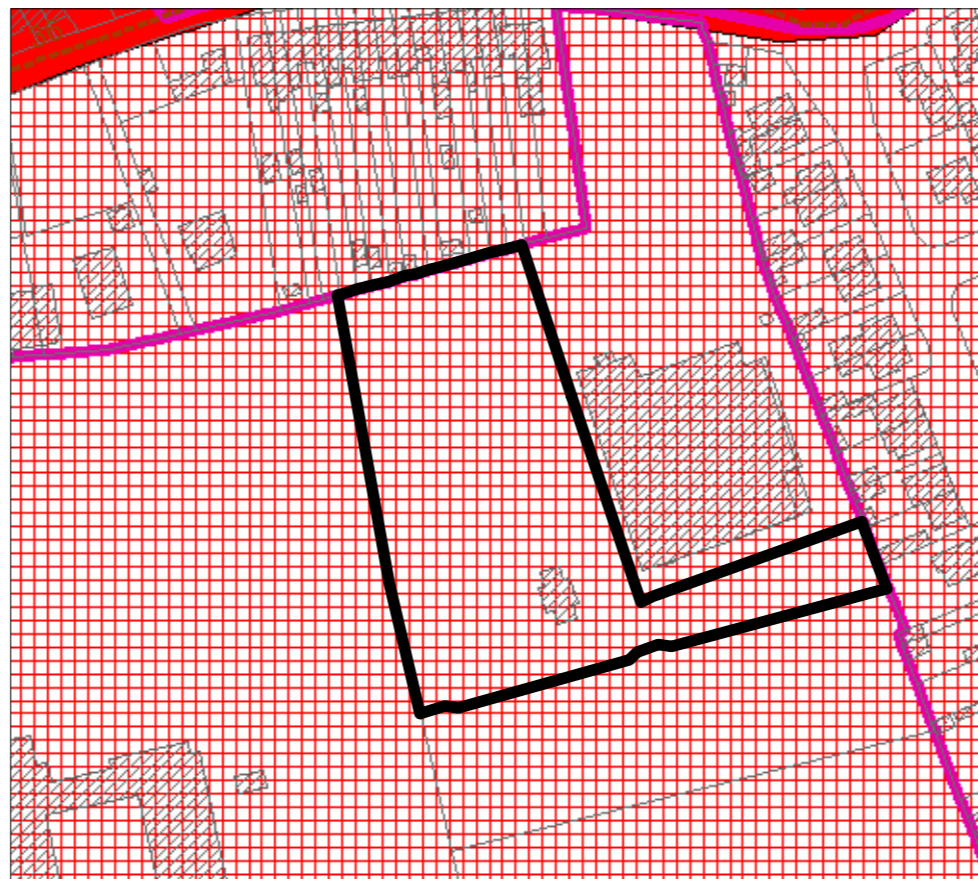
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA O-13 Centrum 2 strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- strook voor sport en spelinrichting.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woonuitbreidingsgebied.

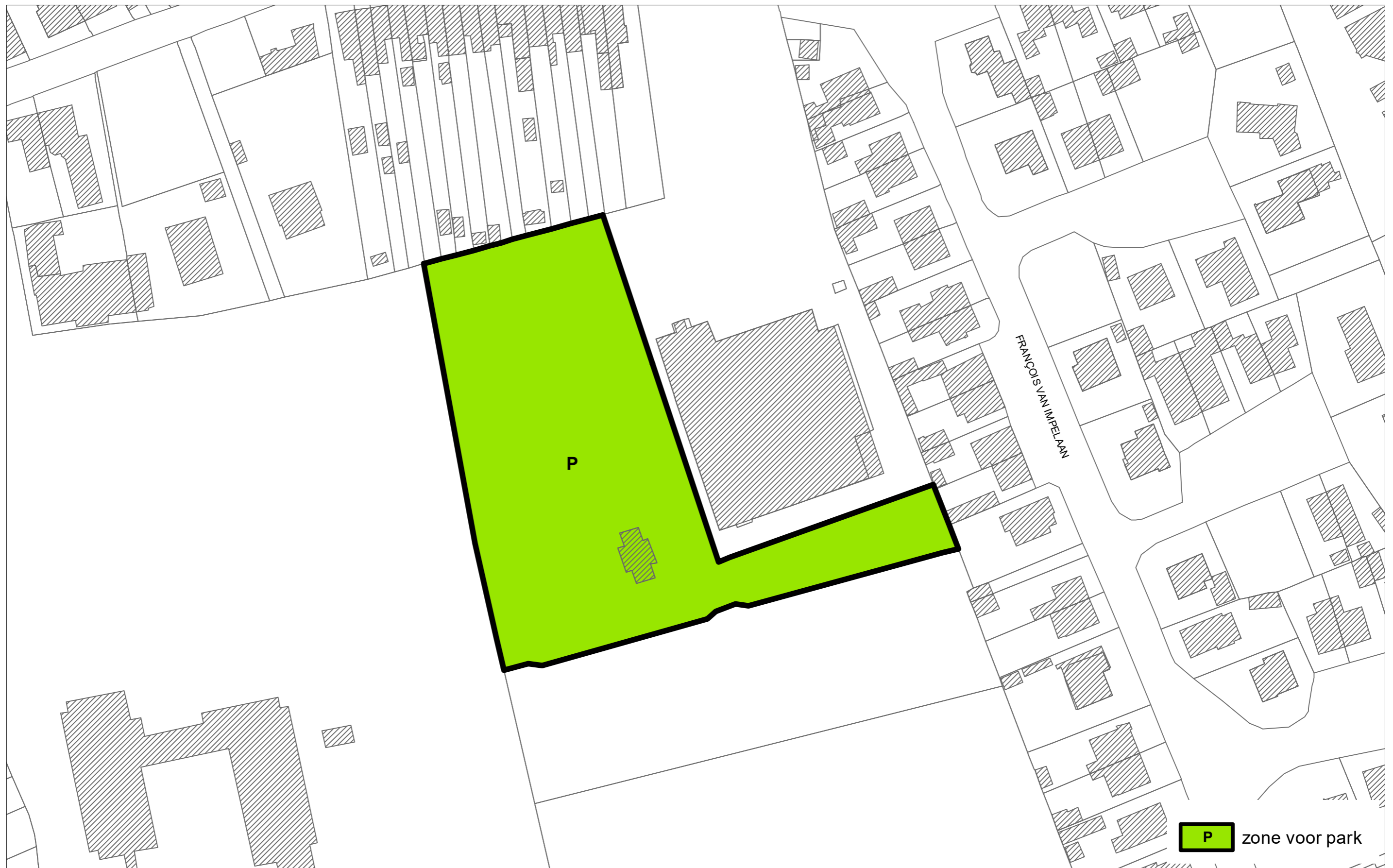
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



**205-Deelgebied Ostakker - Wolfput**

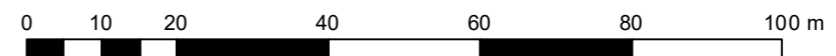
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan BPA O-13 Centrum 2



**205-Deelgebied Oostakker - Wolfput**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 000

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 205 – Oostakker – Wolfput</b>		
<b>Zone voor park (P) – Wolfput</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>inrichting</b>	<p>Omwille van de bestaande omliggende bebouwing kunnen de bestaande brandweerwegen behouden blijven en heraangelegd worden. Er mogen nieuwe brandweerwegen naar de scholencampus aangelegd worden. Om de impact op het park te beperken, moeten de brandweerwegen zich op de randen situeren. De verharding in de parkzone dient hierbij zo beperkt mogelijk te blijven, zodat het functioneren van het park als groene recreatieve zone niet in het gedrang komt. De heraanleg van de brandweerwegen staat in teken van de optimalisatie van het park.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.</p> <p>Het behoud, de heraanleg en de nieuwe aanleg van brandweerwegen in de zone voor park is toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt zo veel als mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. De brandweerwegen moeten zich aan de randen van het park situeren, hetzij langs de sporthal, hetzij in de dreef. Er mogen geen brandweerwegen centraal in de parkzone worden aangelegd. Om de algemene padeninfrastructuur in de parkzones te beperken, worden de brandweerwegen zo veel als mogelijk gecombineerd met wandel- of fietspaden.</p>

# Deelgebied 206 – Sint-Kruis-Winkel – Marcel Herpelinckstraat

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied is gesitueerd tussen de Marcel Herpelinckstraat, de Rapenburgstraat, Karel Bauwensstraat en Sint-Kruis-Winkeldorp, in het uiterste noorden van Gent, meer bepaald in Sint-Kruis-Winkel.

Op ruimere schaal situeert het deelgebied zich tussen de John F. Kennedylaan langs de haven van Gent en de Moervaart. Het deelgebied bestaat uit een waardevol bosje en grasland.

### 2. ruimtelijke context

Het deelgebied is gelegen langs de Marcel Herpelinckstraat. Het segment van deze straat bestaat hier uit een trage, onverharde weg die ter hoogte van Sint-Kruis-Winkeldorp is afgesloten.

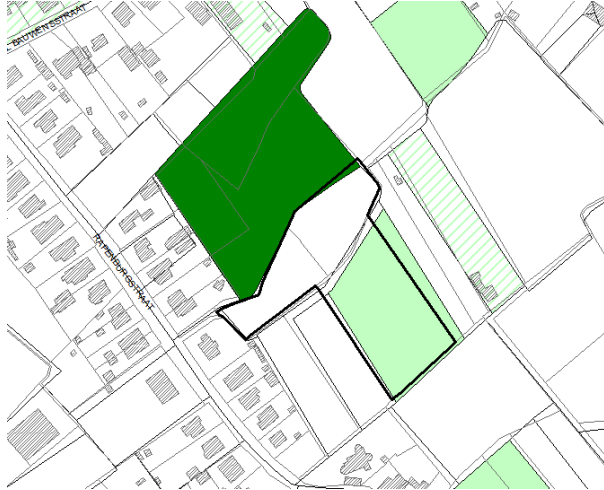
De nabije omgeving bestaat uit kleinschalige graslanden en bosjes. De ruimere omgeving is geselecteerd als zone voor natuurcompensatie in functie van de uitbreiding van de Gentse Zeehaven.

Het deelgebied bestaat in het noorden uit een nat grasland in gebruik door een hobbylandbouwer. Het grootste deel is een bestaand bosje. Tussen beide onderdelen stroomt de Moerkensbeek.



Het bos is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevolle naaldhoutaanplant met lage ondergroei (bramen, brem, heide, varens). Het grasland betreft een permanent grasland.

Op basis van terreinbezoek werd geoordeeld dat de percelen die in het noorden grenzen aan voorliggend deelgebied, dermate verstoord zijn dat de oorspronkelijke natuurwaarden ondergeschikt geworden zijn. De aanduiding als biologisch zeer waardevol is bijgevolg niet meer relevant.



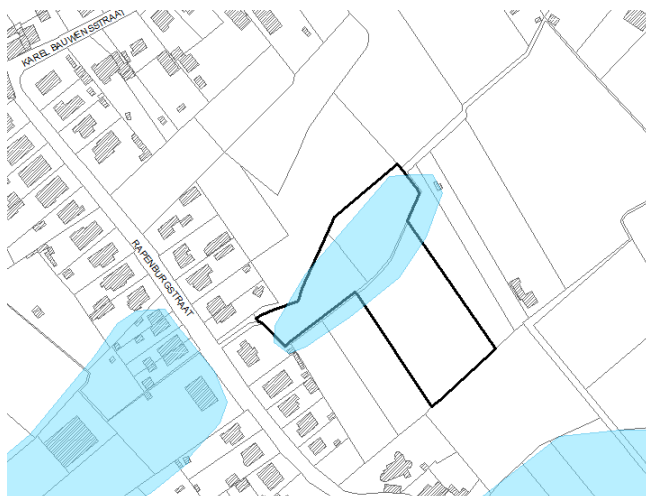
Figuur 20: extract biologische waarderingskaart

Het betreft bestaande waardevolle natuur en bos. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 1,03 ha en is in private eigendom. De gracht is gelegen op openbaar domein.

### 3. bestaande feitelijke toestand

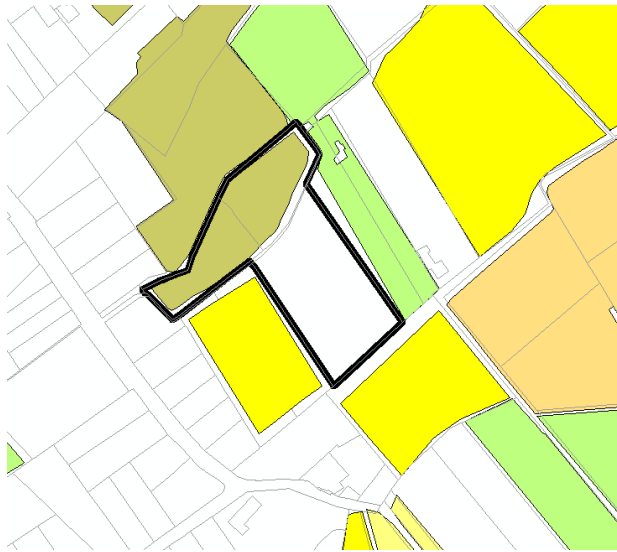
De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

De zone langs de bestaande gracht is mogelijk overstromingsgevoelig (gegevens van 2011).



Figuur 21: extract overstromingsgevoeligheidskaart

Het grasland is in geregistreerd landbouwgebruik. Het werd aangegeven als: “niet nader omschreven gewas - kleine landbouwer” (gegevens 2017) (0,38 ha).



Figuur 22: landbouwgebruikspcelen (2017)

#### 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied is niet gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent en is dus in het buitengebied gelegen.

Het deelgebied bevindt zich binnen de gewestplanbestemming “agrarisches gebied” en voor een zeer klein gedeelte in “woonuitbreidingsgebied”.

Het deelgebied Marcel Herpelinckstraat is gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied maar kan conform de omzendbrief die hierop van toepassing is<sup>9</sup> omgezet worden naar groengebied. Het betreft namelijk een beperkt planningsinitiatief in uitvoering van een goedgekeurd gemeentelijk structuurplan (in dit geval het Groenstructuurplan, zoals bevestigd door de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent). Het betreft hier een groenzone van lokaal belang.

De omzetting van dit Herbevestigd Agrarisch Gebied wordt binnen voorliggend RUP planologisch gecompenseerd (zie hoofdstuk 12.2 van de algemene toelichtingsnota).

Net ten noorden van het bosje stroomt een waterloop van derde categorie: de Moerkensbeek (O1305a). De Polder Moervaart en Zuidlede is de waterbeheerder.

De Marcel Herpelinckstraat, in het zuiden grenzend aan het deelgebied en op deze locatie slechts een trage weg, is in de Atlas der Buurtwegen aangeduid als voetweg: sentier 18. Sinds 1 september

<sup>9</sup> Omzendbrief RO/2010/01 betreffende Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.

2019 geldt het nieuwe decreet gemeentewegen. Het decreet geeft één juridisch statuut aan alle wegen in beheer van de gemeente. Het statuut van 'Buurtweg' is hierbij vervallen.

## 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan<sup>10</sup> is het deelgebied aangeduid als onderdeel van het "fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap dorpen" en in een gewenste "cluster van boskernen".

Het deelgebied situeert zich buiten het natuurkerngebied Moervaart en de gebieden geselecteerd in functie van natuurcompensatie voor de haven. Er wordt niet geïnterfereerd met het gewestelijk proces voor de afbakening van de zeehaven.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

In het groenstructuurplan is de ruimere omgeving van het deelgebied geselecteerd als zone voor bosuitbreiding door middel van een cluster van kleinere boskernen. Voorliggend deelgebied is echter ook gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied, waarvoor door de hogere overheid werd aangegeven dat de agrarische bestemming hier behouden blijft. Het is dan ook niet wenselijk om, in functie van de uitvoering van het groenstructuurplan, een groot gebied om te zetten naar "zone voor bos" en zo het agrarisch gebied aan te snijden. Om de gewenste cluster van kleinere bosjes te kunnen realiseren, wordt er echter wel voor gekozen om de reeds bestaande bosjes planologisch te beschermen.

Het voorliggende deelgebied bestaat dan ook gedeeltelijk uit een kleinschalig biologisch waardevol bos. Het RUP Groen heeft als doelstelling om alle bestaande waardevolle bossen op grondgebied Gent planologisch te beschermen zodat de garantie wordt geboden dat deze bossen niet gekapt worden. Daarom wordt dit bosje herbestemd naar "zone voor bos".

Voorliggend deelgebied bestaat tegelijkertijd uit een waardevol nat grasland langs de beek. In het RUP Groen wordt er expliciet voor gekozen om de bestaande waardevolle groenelementen een gepaste bestemming te geven, zodat deze gebieden een planologische bescherming krijgen en niet meer aangesneden kunnen worden. Op die manier bestaat de garantie dat deze waardevolle natuur behouden blijft en verder kan ontwikkelen en zo kan een stand-still van de natuuroppervlakte op Gent grondgebied nagestreefd worden.

Er zijn geen bijzondere voorwaarden van toepassing voor dit deelgebied. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor "zone voor natuur" en "zone voor bos" zijn geldig.

## 7. uitvoering van het RUP

Gezien het een bestaand biologisch waardevol gebied betreft, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. Er hoeven dus geen specifieke acties ondernomen te worden.

<sup>10</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

Het bosje en het grasland zijn in private handen. Indien de eigenaars afstand zouden willen doen van hun gronden, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het deelgebied aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie slechts onder strikte voorwaarden mogelijk is. De percelen opgenomen in het thematisch RUP Groen zijn op vandaag niet bebouwbaar in functie van wonen, m.u.v. een zeer kleine oppervlakte gelegen in woonuitbreidingsgebied. In de rest van het deelgebied Marcel Herpelinckstraat kan enkel gebouwd worden in functie van een professioneel landbouwbedrijf.

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

### Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 14, sectie C, 528
- Gent, AFD 14, sectie C, 527
- Gent, AFD 14, sectie C, 525W.

Het deelgebied is voor een deel gelegen in geregistreerd landbouwgebruik én in een agrarische bestemming. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaar(s) die meer dan 0,5 ha bezit, kapitaalschade kan vragen aan de VLM.

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- agrarisch gebied
- woonuitbreidingsgebied.

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.

## 10. landbouwimpact

Het betreft een eerder klein en nat grasland. De herbestemming heeft geen impact op het bestaande gebruik (0,38 ha). Er wordt dan ook geoordeeld dat de landbouwimpact minimaal is.

De herbestemming van het grasland én de herbestemming van het bos, gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, wordt volledig gecompenseerd door een planologische ruil. Deze planologische ruil gebeurt binnen voorliggend RUP.

Om de impact van het RUP Groen voor de landbouw in kaart te brengen werd aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht gegeven om een landbouweffectenrapport (LER) op te maken met inbegrip van een voorstel van mogelijks te nemen flankerende maatregelen. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers.

De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:

- de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);
- de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

Het LER werd opgeleverd in mei 2018 en is opgemaakt op basis van de contour uit de scopingsnota. Sindsdien, o.m. op basis van de resultaten van het LER, is de contour nog gewijzigd. Dit heeft bijgevolg ook een gewijzigde impact tot gevolg.

*Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Marcel Herpelinckstraat:*

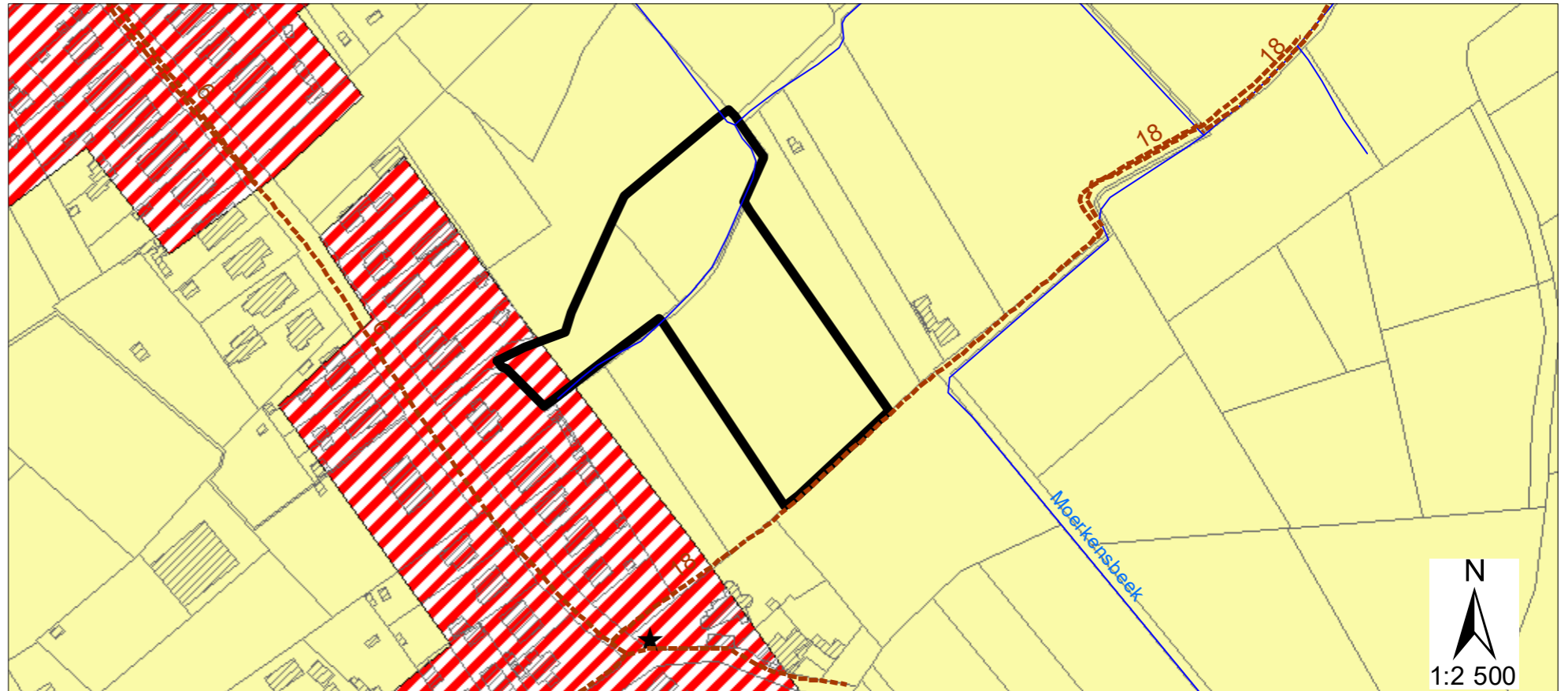
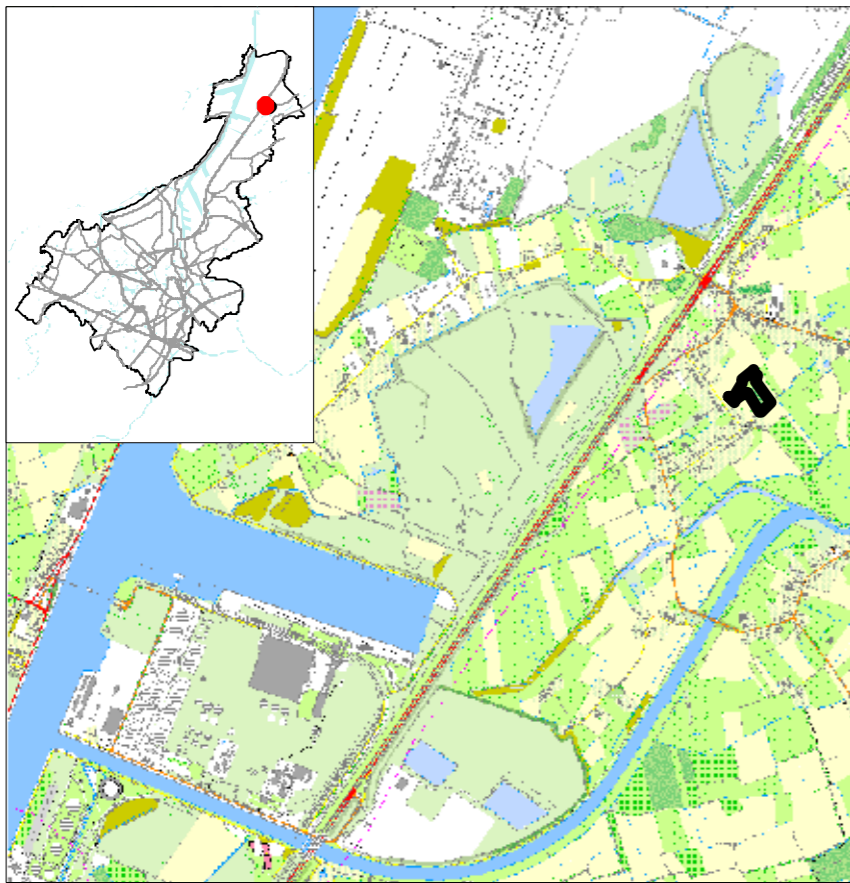
- *totale oppervlakte (in ha):* 2,2
- *oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha):* 1,3
- *aantal gebruikspcelen:* 2
- *% in landbouwgebruik:* 60
- *aantal gebruikers:* 1

De kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied Marcel Herpelinckstraat zijn onderzocht aan de hand van:

- economische omvang en inkomen uit land- en tuinbouw;
- leeftijd van de bedrijfsleider en opvolging;
- toekomstplannen van het bedrijf;
- ruwvoederbalans;
- mestbalans.

Op basis van deze analyse zijn in het LER de effecten op de landbouw beschreven. De verschillende effecten zijn weergegeven op de kaarten in het LER. Voor dit deelgebied kon geconcludeerd worden dat de impact eerder beperkt is. De herbestemming heeft geen impact op de huidige landbouwactiviteiten. De Stad Gent zal de betreffende pcelen niet actief verwerven. De eigenaars van de pcelen die momenteel een agrarische bestemming hebben kunnen kapitaalschade aanvragen.

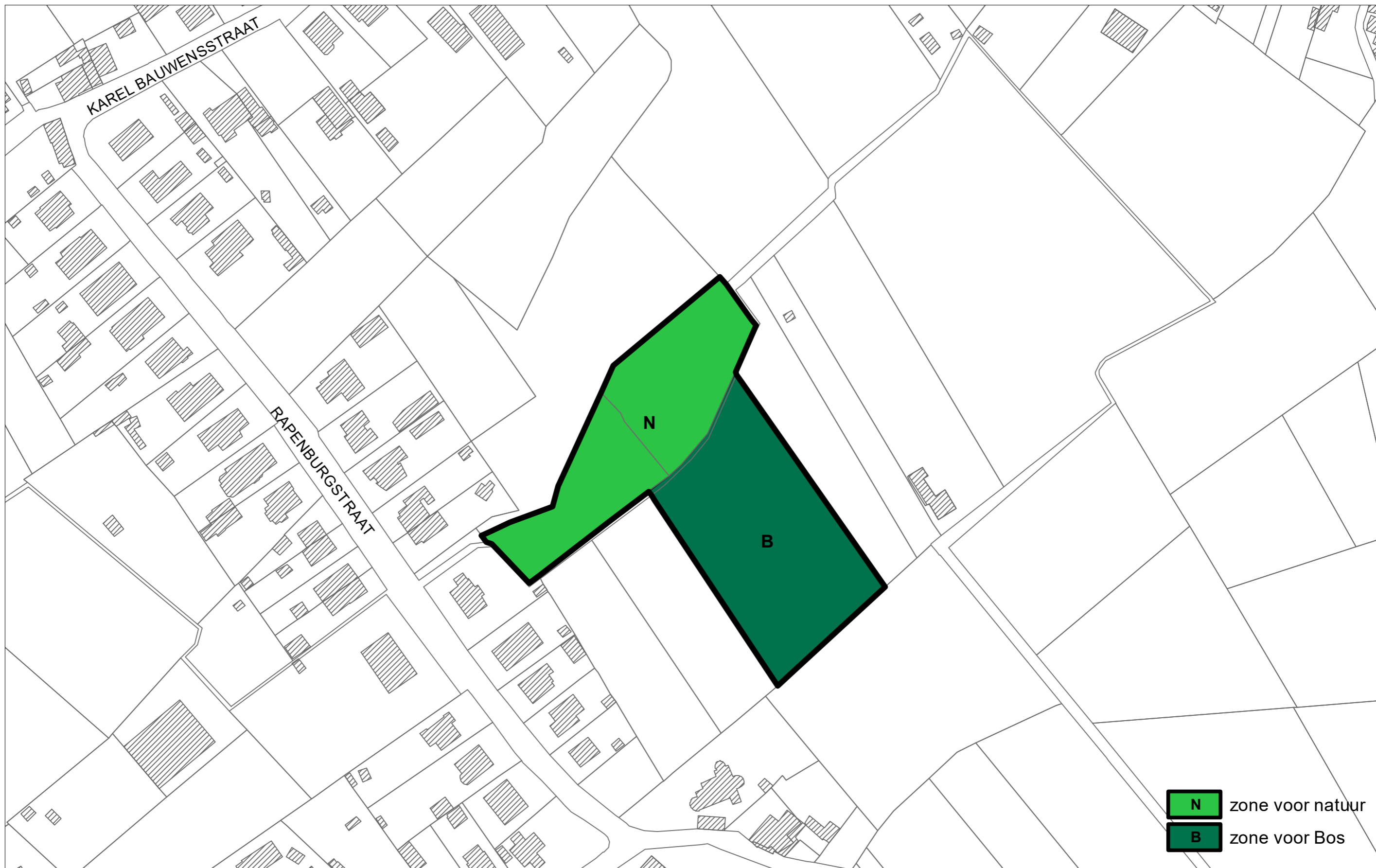
Op basis van de resultaten van het LER en na terreinonderzoek werd geoordeeld dat de noordelijke pcelen in gebruik door hobbylandbouw (paarden) dermate verstoord zijn dat de oorspronkelijke natuurwaarden ondergeschikt geworden zijn. Op basis van deze conclusie werd de grens van het plangebied aangepast.



**206-Deelgebied Sint-kruis-Winkel - Marcel Herpelinckstraat**

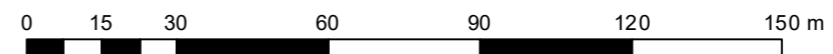
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan



206-Deelgebied Sint-Kruis-winkel - Marcel Herpelinckstraat

Kaart 2. Grafisch plan



## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 206 – Sint-Kruis-Winkel – Marcel Herpelinckstraat		
Zone voor natuur (N) – Marcel Herpelinckstraat		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bijzondere voorschriften</b>		Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor natuur” is van toepassing.
<b>Recht van voorkoop</b>	De percelen zijn in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit gebied, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>— Gent, AFD 14, sectie C 528</li> <li>— Gent, AFD 14, sectie C 527.</li> </ul> Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

Deelgebied 206 – Sint-Kruis-Winkel – Marcel Herpelinckstraat		
Zone voor bos (B) – Marcel Herpelinckstraat		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bijzondere voorschriften</b>		Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” is van toepassing.
<b>Recht van voorkoop</b>	Het perceel is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit gebied, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>— Gent, AFD 14, sectie C 525W.</li> </ul> Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

# Deelgebied 207 – Oostakker – Lotusbos

## Toelichtingsnota

### 1. situering

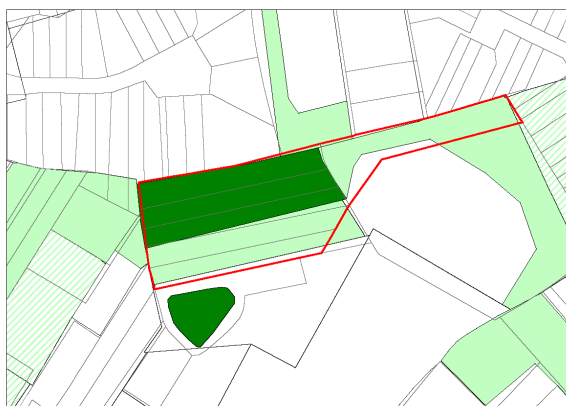
Het deelgebied Lotusbos bevindt zich in de deelgemeente Oostakker. Het binnengebied wordt ruwweg omsloten door de Hollenaarstraat en Antwerpsesteenweg in het zuiden en de Groenstraat in het noorden.

### 2. ruimtelijke context

Dit deelgebied bestaat uit een bos en een gedeelte van de bufferzone rondom het bedrijf Lotus aan de Hollenaarsstraat. Ten zuiden van dit gebied bevinden zich de bedrijfsgebouwen van het bedrijf Lotus. Ten noorden grenzen in hoofdzaak woningen met tuinen aan het gebied. Ook een autohandel grenst aan het plangebied.



In het westelijk gedeelte van het plangebied bevindt zich een zeer waardevol eiken-berkenbos met een aantal oude eikenbomen. In het noordwesten bevindt zich volgens de biologische waarderingskaart een biologisch waardevol grasland. Dit gedeelte is ondertussen ook reeds verbost.



Figuur 23: extract uit de biologische waarderingskaart

Het deelgebied Lotusbos is in private eigendom en heeft een oppervlakte van 1,17 ha.

### 3. bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het betreft een bebost gebied.

### 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

De bestemming volgens het gewestplan is ‘woongebied’.

Het deelgebied Lotusbos is volgens het BPA O-8 Krijtte deels gelegen in een zone voor openbaar groen (met overdruk te behouden waardevolle natuurelementen) en deels in een zone voor buffergroen.

### 5. planningscontext

In het Groenstructuurplan<sup>11</sup> is dit gebied aangeduid als een natuurkern/wijkpark in een fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad.

Voor deze site is door de Groendienst een inrichtingsplan opgemaakt. Bedoeling is om dit gebied aan te kopen en na aankoop het gebied toegankelijk te maken en in te richten met een wandel/fietspad dat de verkavelingen in Muldersveld en de Leonie Rammelostraat met elkaar verbindt.

<sup>11</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

Lotusbosje  
inrichtingsvoorstel wandel- en fietsverbinding



SCHAAL:

Figuur 24: inrichtingsvoorstel voor het Lotusbosje

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Een groot gedeelte van dit gebied heeft op dit moment een grote biologische waarde. In het RUP Groen wordt expliciet gekozen om de bestaande waardevolle natuur- en bosgebieden een gepaste bestemming te geven, zodat deze gebieden een planologische bescherming krijgen en niet meer aangesneden kunnen worden, wat in de huidige situatie ook niet mogelijk is. De herbestemming heeft voornamelijk tot doel het bestaande bos te beschermen en het dan ook de gepaste planologische bestemming aan toe te kennen.

Bovendien is het gebied geselecteerd in het groenstructuurplan als kleinere natuurkern. Een herbestemming in voorliggend RUP als "zone voor bos" wordt gerealiseerd.

De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor zone voor bos zijn van toepassing.

## 7. uitvoering van het RUP

Gezien het een bestaand biologisch waardevol bos betreft, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd.

Het bosje is in private handen. Indien de eigenaars afstand zouden willen doen van hun gronden, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het deelgebied aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is. Na aankoop door de Stad, kan de fiets- en wandelverbinding worden aangelegd.

## 8. register planbaten en planschade

Het perceel is momenteel niet bebouwbaar, rekening houdend met de geldende bestemmingsplannen. Er is geen planschade van toepassing.

De wijziging van het BPA heeft geen planbaten tot gevolg.

Er zijn geen percelen opgenomen in het register planbaten en planschade.

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

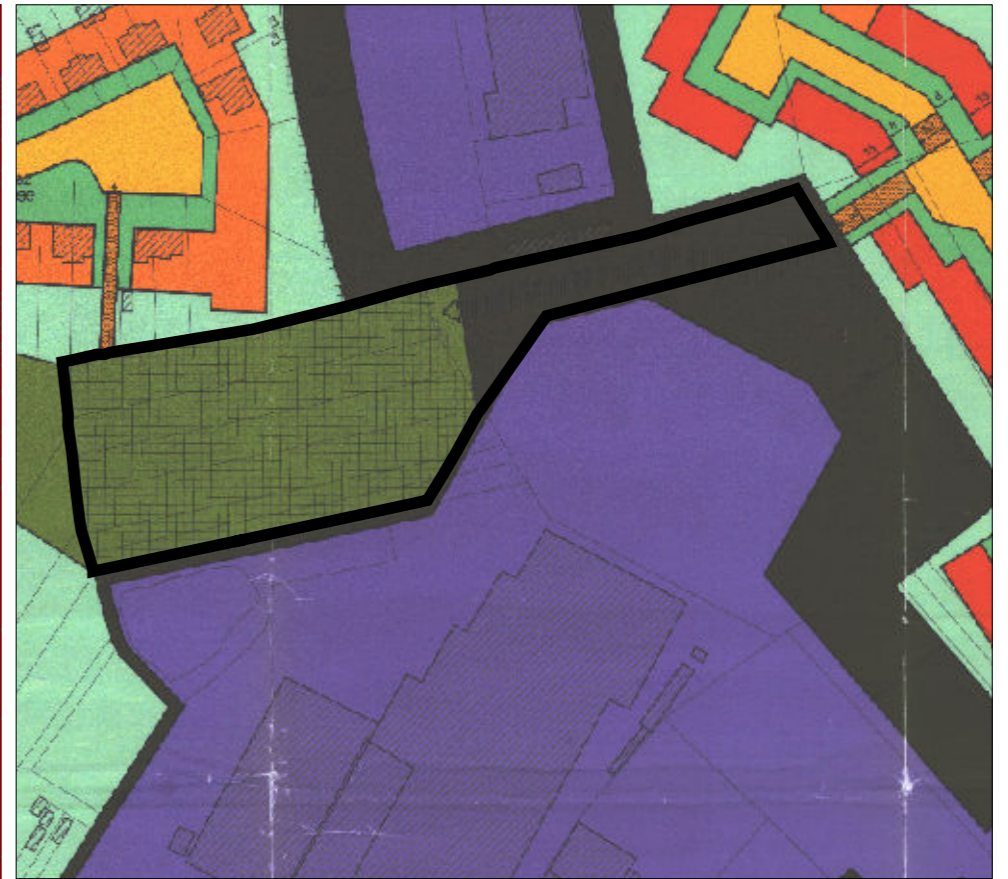
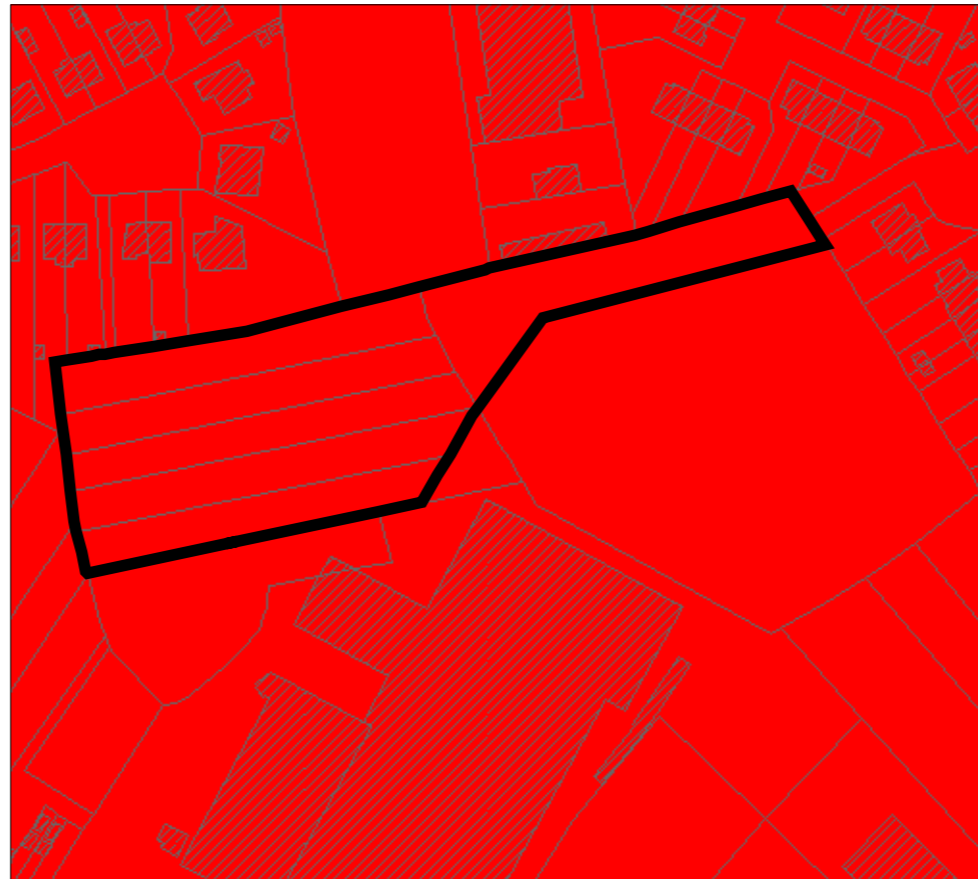
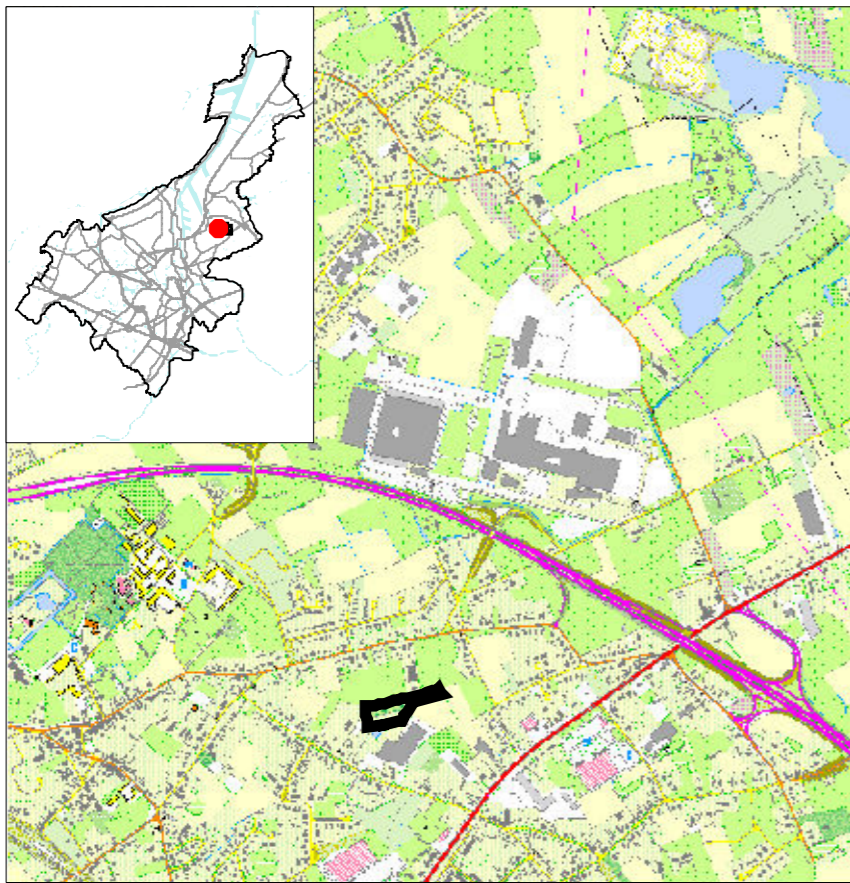
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA O-8 Krijte strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- Zone voor openbaar groen
- Zone voor buffergroen
- Overdruk 'te behouden waardevolle natuurelementen'.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

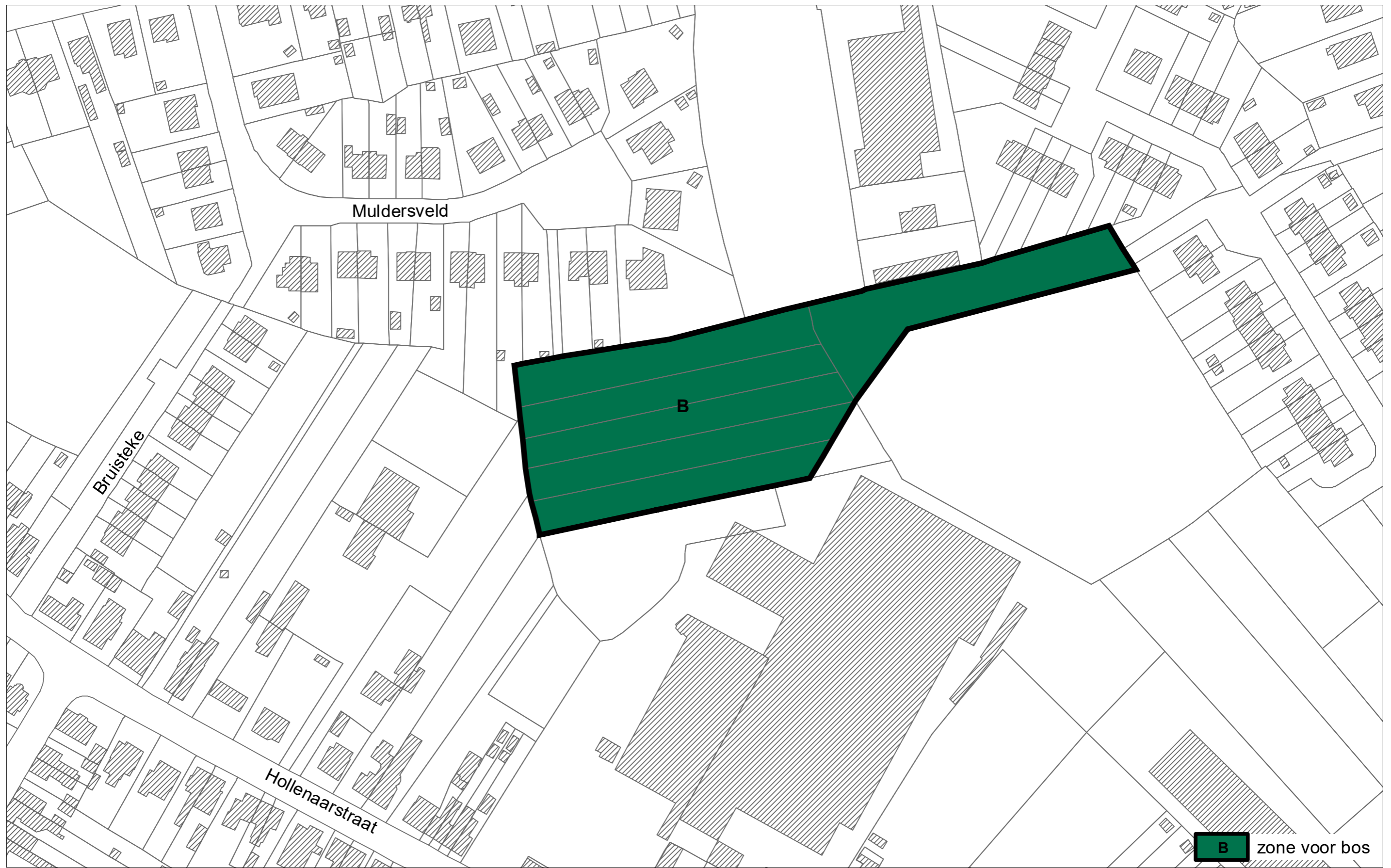
Voor de realisatie van dit RUP moeten geen verkavelingen worden opgeheven.



**207-Deelgebied Oostakker - Lotusbos**

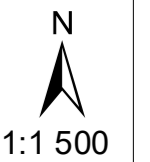
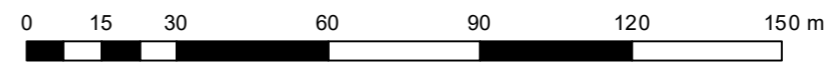
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan BPA O-8 Krijte



**207-Deelgebied Oostakker- Lotusbos**

**Kaart 2. Grafisch plan**



## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 207 – Oostakker – Lotusbos</b>		
<b>Zone voor bos (B) – Lotusbos</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Bijzondere voorschriften</b>		Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” is van toepassing.
<b>Recht van voorkoop</b>	Het deelgebied is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit gebied, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	<p>Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Gent, AFD 17, sectie B, 1224C (gedeeltelijk)</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie B, 1236A</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie B, 1691A</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie B, 1691B</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie B, 1691C</li> <li>— Gent, AFD 17, sectie B, 1691D.</li> </ul> <p>Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

# Legende feitelijke en juridische toestand

## Legende feitelijke toestand

	akker
	grasland
	tuinbouw
	tuin
	park
	struweel
	bos
	begraafplaats
	recreatie
	verharding
	water
	gebouwen

## Legende juridische toestand

	Inventaris Onroerend Erfgoed
	Atlas der Buurtwegen
	Geklasseerd waterloop
	Gemeentelijke BPA
	Gemeentelijke RUP
	Beschermde monumenten
	Beschermde landschappen
	Beschermde stads- en dorpsgezichten
	verkaveling